

VERDSETTING AV EIENDOM OG NÆRINGS- VIRKSOMHET VED UTMÅLING AV ERSTATNING

Kandidat nr. : 452

Veileder: Endre Stavang

Leveringsfrist: 25. april 2006

Til sammen ca 17200 ord

18.06.2006

Innholdsfortegnelse

1	<u>INNLEDNING OG OVERSIKT</u>	1
1.1	EMNE OG PROBLEMSTILLING; VERDSETTINGSMODELLER	1
1.2	NÆRMERE OM "VERDI" OG DIFFERANSEMETODEN.	1
1.3	LITT OM RETTSKILDEBILDET	3
1.4	AVGRENSNINGER	5
1.5	OPPLEGGET FOR DEN VIDERE DRØFTELSE	5
2	<u>ERSTATNINGSUTMÅLING – HOVEDREGLER OG TENDENSER TIL OBJEKTIVISERING.</u>	7
2.1	INNLEDNING	7
2.2	PRINSIPPER FOR BEREGNING AV ØKONOMISK TAP	8
2.3	PRINSIPPER FOR VERDSETTING AV EIENDOM OG VIRKSOMHET	10
2.4	HOVEDREGLER FOR ERSTATNINGSUTMÅLING OG OBJEKTIVISERING	15
2.5	UTMÅLING AV ERSTATNING I TERMINER	19
2.6	ERSTATNING AV ENDREDE SKATTER, VGIFTER OG RENTER.	21
2.7	UTMÅLING AV SKADE VED AREALSVIKT, KOMMENTAR TIL EN FORESLÅTT MODELL	22
2.8	FORELØPIG OPPSUMMERING OG VEIEN VIDERE	23
3	<u>OM MULIG BRUK AV EKSPLISITTE ØKONOMISKE MODELLER FOR VERDSETTING</u>	25
3.1	PROBLEMSTILLING OG IMPLIKASJONER	25
3.2	MODELLBEGREPET	26
3.3	RETTENS MULIGHET FOR EGEN ANVENDELSE AV MODELLER.	28
3.4	VERDSETTINGSMODELLER SOM BEVIS, IMPLIKASJONER AV RETTSLIG OG PROSESSMESSIG ART.	28
3.5	HVILKE METODER KAN ANVENDES VED VERDSETTING	30
3.6	KAN RETTEN SELV BRUKE EN ØKONOMIMODELL TIL UTMÅLING AV ERSTATNING?	31
3.7	TRE HOVEDTYPER AV ØKONOMIMODELLER	32
4	<u>KONKLUSJON OG REFLEKSJONER</u>	38
4.1	LITTERATUR	40

1 Innledning og oversikt

1.1 Emne og problemstilling; verdsettingsmodeller

(22.4) Når erstatningsrettens regler er benyttet til å fastslå ansvar for et økonomisk tap, gjenstår det i erstatningssaken ennå et betydelig spørsmål: Hvor mye skal den ansvarlige betale? I denne oppgave forutsettes at et ansvar utenfor kontraktsforhold er fastslått av retten. Skaden kan være fysisk skade med følgeskader, verditap på berørte fysiske objekter eller selskapsandeler, eller formuestap som eksempelvis tap av rett til en selskapsandel. Retten har på vanlig måte presisert omfanget av ansvaret, og eventuelt beskrevet nærmere avgrensning av de skader som omfattes av ansvaret. Hvilke regler gjelder så for verdsetting av objektet skaden har rammet og for utmåling av erstatning?

Denne oppgave drøfter regler og metoder for verdsetting i erstatningsretten. Spesielt belyses overgangen fra tidligere tiders frie skjønn til en større grad av systematisering og objektivisering av verdsettingen og utmåling. Sentralt i drøftingen står spørsmålet om gyldighet av ulike metoder og økonomiske modeller for verdsetting av eiendom og selskaper.

Oppgaven tar ikke sikte på å gi praktisk veiledning for taksering, men en drøfting av vesentlig trekk ved regelverket. Det kan finnes praksis spesielt fra voldgiftsrett som ikke har vært tilgjengelig.

Oppgaven vil behandle rettsreglene for utmåling av erstatning, og mulige modeller for verdsetting av objekter og beregning av det økonomiske tap. Når det er spesielt relevant i forhold til problemstillingen, vil i noen grad også regler for krav til bevis og underlagsdokumentasjon for størrelsen på det økonomiske tap bli behandlet. Det forutsettes at erstatninger utmåles utenfor avtaleforhold, og ikke er påvirket av forsikringspoliser, dvs. en løsning i hovedsak etter erstatningsrettens regler. Om skadevolder er forsikret vil da bare i noen tilfeller få betydning eventuelt for spørsmål om lempning, som ikke behandles i denne oppgave.

To spørsmål om utvikling av rettsområdet vil bli spesielt kommentert:

- a) På hvilken måte er reglene for erstatningsutmåling for skade på ting blitt objektivisert gjennom de siste tiår, til fortrenghet for friere skjønn?
- b) Hvilke typer verdsettingsmodeller for fast eiendom og næringsvirksomhet kan benyttes som ledd i å beregne det økonomiske tap.

1.2 Nærmere om "verdi" og differansemetoden.

De ulike måter å beregne et økonomisk tap tar utgangspunkt i sammenligning av tilstanden og verdi av det skadde objekt etter skaden, holdt opp mot tilstand og verdier slik det ville fremstå uten skade. Denne verdi blir oftest ikke mulig å observere, og får dermed et hypotetisk preg.

Når en eiendom med drift eller et eiendomsselskap er skadeobjekt, kan skadevirkningen på driften strekke seg over lenger tid. På domstidspunktet kan man da måtte behandle både faktisk lidt skade og dokumenterte utgifter frem til skadedato, fremtidige skadevirkninger, realtap i form av verdireduksjon på realaktiva og formuestap. Verdi og driftskostnader uten skade vil oftest være hypotetiske størrelser. Verdsettingen må da nøye forankres i beskrivelsen av ansvarsgrunnlaget.

Resultat av de skader som er en følge av skadevolderens ansvar må avgrenses og verdsettes etter en systematisk metode. Et grunnleggende arbeid på dette området er utført av Ulf Persson, Skade och verde, 1953. Boken har referanser til skandinavisk rett, og til toneangivende norske jurister og økonomer, og er senere flittig sitert av norske erstatningsrettsjurister. Lite tyder på at Perssons systematiske teoretiske gjennomgang av verdibegreper og verdsetting har gått ut på dato, selv om det er mulig å hevde at han i noen grad har vært opptatt av å presse ut vel mye resonnement fra juridiske begreper.

Persson presiser viktigheten av å se verdi ikke som en statisk egenskap ved tingen, men som en funksjon av hva tingen brukes til og hvilke relasjoner denne bruken har til annen virksomhet og til markedet. Når dette funksjonelle verdibegrepet kobles sammen med differansemetoden for beregning av skade, oppstår en dynamisk kobling av begrep og metode, som kan presiseres og utvikles på basis av de erstatningsmessige prinsipper og regler for utmåling. Skadebegrepet knyttes til rettssubjekt via regelen om at det er skadens innvirkning på subjektets økonomi som er temaet for utmåling.

Det funksjonelle verdibegrep blir nødvendig å bruke når man ser virksomhet og eiendom i sammenheng. Verdien av en virksomhet kan etter tradisjonelle økonomiske metoder fastsettes som summen av de neddiskonterte fremtidige betalingsstrømmer hvor det siste beløp er restverdien eller salgsverdi av virksomheten på slutt-tidspunktet. Sammenlikning av beløp som forfaller på forskjellig tidspunkt skjer ved neddiskontering med en rentesats som reflekterer prosjektets risiko. Problemet med en slik metode for verdsetting er at det er sjelden at man på analysetidspunktet kan kjenne til eller anslå tilstrekkelig nøyaktig de fremtidige betalingsstrømmer.

Differansemetoden for beregning av økonomisk tap har vist sin styrke for ulike typer fysiske skader og tap. Som ledd i utmåling av erstatning vil retten ofte måtte ta stilling til verdsetting av eiendom, virksomhet og selskap, og endring i slike verdier som følge av skaden. Denne oppgaven vil drøfte sentrale spørsmål som oppstår når partene og retten benytte økonomiske verdsettingsmodeller som bevis og som hjelpemiddel. Modeller kan være egnet til å skape oversikt over de samlede implikasjoner av data og forutsetninger som må inngå i verdsetting og tapsberegning når eiendom eller virksomhet er berørt av skade. Spørsmålet er hvilke betingelser som knyttes til bruk av økonomiske modeller, og hvilken stilling modeller vil ha i forhold til rettsreglene som gjelder for utmåling av erstatning. Det vil spesielt bli drøftet om retten prosessuelt kan bli bundet av konstruksjon og forutsetninger i modeller lagt frem av partene for retten.

1.3 Litt om rettskildebildet

Norsk erstatningsrett er et produkt oppstått over århundrer i samspill med våre naboland og handelspartnere. Erstatningsretten var opprinnelig en del av straffeloven. I løpet av attenhundretallet ble utskilling av erstatningsrett fra strafferett fullført i de fleste europeiske land, men det ble bare gjort spredte forsøk på kodifisering. Kodifisering av norsk erstatningsrett har vært konsentrert om områder som personskade, forurensningsskader og produktansvar og andre områder hvor forbrukeren eller en annen svak part trenger særlig beskyttelse. I tillegg har vi et detaljert regelverk og rettspraksis fra den spesielle erstatningsform ved ekspropriasjon. På disse områdene finner vi enkelte spesielle utmålingsregler som bare i liten grad kan overføres til utmåling av skade på ting. Rettsreglene om ansvar for skade på ting og utmåling av erstatning i norsk rett er overveiende ulovfestede. Det finnes et rikt materiale av rettsavgjørelser og juridisk teori for ansvarsavgrensning, men færre kilder for prinsipper vedrørende verdsetting og utmåling. Lovkilder om regler for verdsetting for erstatningsformål er meget knappe, og rettskildene forøvrig fragmenterte og rettsavgjørelser spesielt ved verdsetting utenfor erstatningsretten har usikker overføringsverdi.

Gjennom hele 1900- tallet har det vært utstrakt samarbeid mellom de nordiske land om utvikling av erstatningsretten, bevis- og verdilære og erstatnings- utmåling. Jf. rekken av nordiske innlegg i Festskrift til Lødrup 2003. I både Sverige og Danmark er det grunnleggende prinsipp for erstatnings- utmåling det samme som i Norge; at erstatningen skal sette skadelidte i samme stand som om skaden ikke hadde funnet sted. (jfr. Hellner 2000, s. 359). Definisjonen på utmålingsprinsippet er for alle en arv fra romerretten, via den Tyske BGB § 249. Differansemetoden er også felles arvegods. Når hypotetiske verdier eller tap ikke kan beregnes eller dokumenteres for retten, skal erstatning fastsettes ved skjønn.

Reglene om skjønnsrett, Skjønnsprosessloven nr. 17/1984, kunne i større grad kunne vært anvendelig på erstatningsutmåling etter vanlige erstatningsrettslige regler. Både loven og forarbeidene omhandler imidlertid nesten utelukkende prosessuelle spørsmål, og de får dermed liten betydning for de materielle regler og metoder for utmåling ved erstatningsutmåling.

Lødrup 1995 hevder at utbygging av skadeserstatningsloven fra 1969 "gjør at erstatningsretten som lovfattig rettsområde er i ferd med å forsvinne". Denne utvikling har fortsatt de senere år på personskadeområdet og andre områder som regulerer skader oppstått i forbrukerforhold. For skader vedrørende forbrukeres kjøp er utviklingen forsterket ved Avhendingslova nr. 93/1992 og Produktansvarsloven nr. 104/1998. Ellers på området for eiendoms- og formuesskader utenom forbrukerforhold har lovgivingen gitt få bidrag til fastsettelse av rettstilstanden. Utmåling av erstatning på området som her behandles er følgelig i utstrakt grad basert på ulovfestet rett. Utvidede preseptoriske regler om sikkerhet og profesjonsansvar er lovfestet bl.a. for banker i Lov om Finansavtaler nr. 46/1999, men også meglere, advokater, takstmenn og andre profesjonsutøvere har fått utvidet ansvar for sin befatning med eiendomshandel. Dette kan komplisere utmålingen ved at ulike deler av ansvaret for samme skade er rettet mot ulike aktører.

Forsikringsavtaleloven nr.69/1989 har enkelte deklarasjoniske regler som fyller ut kontraktsbildet mellom partene i en forsikringsavtale, bl.a. § 8-5 om renter og 8-2 annet ledd om krav på forskuddutbetaling av uomstridte beløp. Erstatningsrett utenfor kontrakt er på mange områder prinsipielt forskjellig fra tolkning og utfylling i kontraktsforhold. Man må derfor ha sterke holdepunkter for å kunne anvende avgjørelser i kontraktsforhold på erstatningsutmåling.

I Rt. 2003 s. 713, Norway Seafood nevner Høyesterett tre ulike verdsettelsesmetoder, "substansverdi, avkastningsverdi, børskurs osv" uten å være uttømmende. De tre nevnte metodene er alle grunnlag for ulike varianter av økonomiske modeller for verdsetting.

En kort drøfting av ulike modeller for verdsetting av virksomhet som inngår i skjevelingsformue, er gjort av Giertsen 2003 (Festskrift til Lødrup) og Randi Egge 2005. Modellene som drøftes her er i hovedsak hentet fra Boye og Dahl, 1995.

Oppgaven vil ellers påvise og drøfte ulike enkeltregler som kan ha til effekt å virke objektiviserende på utmåling av erstatning eller som gir støtte til bruk av viktige elementer i de undersøkte økonomimodeller. Slike elementer er funnet både i forarbeider, rettsavgjørelser og teori, men bare enkelte almene fragmenter er funnet i lovtekst. FAL og Granneloven har eksempler på bestemmelse om betaling av erstatning i kontanter i én sum, med terminbetaling som begrenset unntaksbestemmelse.

Det kan antas at skadeerstatning i de fleste tilfeller vil gi minst like høy erstatning for tap av areal eller eiendom, som ved tolkning av dekningslova av 1984 (oreigning). Ekspropriasjonsretten har en rekke bestemmelser om verdsetting av eiendom både i lovtekst, forarbeider og rettsavgjørelser. Dette er imidlertid en meget usikker kilde for alminnelig erstatningsrett. Problemstillingene ved ekspropriasjon er ofte spesielle og så farget av den samfunnsmessige nytte ved ekspropriasjonsformålet, at det ikke kan tas for gitt at regler og rettsavgjørelser på dette området har overføringsverdi til erstatningsretten. Forskjellene fra erstatningsretten gjelder bl.a. avgrensning av ansvaret, med effekten i form av redusert erstatningsutmåling, og at verdigrunnlaget for erstatning ikke skal ta hensyn til verdiøkning som følge av ekspropriasjonstiltaket eller andre tiltak de siste ti år Jf. Orvl § 5, tredje og fjerde ledd. Ved ekspropriasjon dekkes heller ikke skatt som påløper på grunn av tiltaket, Jf. Orvl § 3, annet ledd. Erstatning kunne tidligere være begrenset til verdi etter aktuell bruk. Det kan være vanskelig å se om utvist skjønn for verdsetting i ekspropriasjonssaker er påvirket av forhold som tiltakets formål, eldre reguleringsbestemmelser, tidsprioritet, eller en høy tålegrense, spesielt for avgjørelser før Kløfta-kjennelsen, Rt. 1976 s.1.

Når der gjelder subjektet for tap ved ekspropriasjon og ved skader i naboforhold, fremgår det av retts- og skjønnspraksis også særegne regler for tidsprioritet ved samfunnsmessig utbygging av flyplasser o.a. som gir avvikende regler for verdsetting av eiendom med og uten skade. Der må man se bort fra verdireduksjon og ulemper som skyldes virksomhet under tålegrensen, eller

2006-06-18

som skyldes tiltak som var planlagt da nåværende eier overtok disponering av eiendommen. Jf. Rt. 1967 s. 1123 Kjevik Lufthavn, hvor det ble lagt en streng norm for at "skader eller ulemper står i rettslig relevant årsakssammenheng med selve ekspropriasjonsgrepet."

Etter avhendingslova av 3. juli 1992 er det kommet en rekke dommer med utmåling av erstatning for mangler ved avhending av bygg. Ettersom loven angår mangelsinnsigelse under kontrakt, og loven ikke gjelder omsetning til andre enn forbrukere, får avgjørelsene begrenset rekkevidde for utmåling av erstatning for ansvarsskade på bygg og selskaper.

De nevnte forhold, og det at grunnlaget for ansvaret og for utmåling ofte er lite spesifisert i dommer, gjør at rettsavgjørelser og dels teori fra andre rettsområder har usikker overføringsverdi til generell erstatningsutmåling. Utmålingen i erstatningssaker ble før 1915 overlatt til en skjønnsskommisjon. Også etter denne tid har erstatningsutmåling i stor utstrekning fastsatt skjønnsmessig etter lite objektive kriterier. Jeg vil derfor i hovedsak benyttet nyere rettskilder.

1.4 Avgrensninger

Oppgaven blir avgrenset i forhold til ansvarsspørsmålene, med unntak av tilfeller hvor det kan være nær sammenheng mellom avgrensning av ansvar og utmåling. Spørsmål om lempning vil etter dagens ulovfestede regler i hovedsak ikke påvirke utmålingen av brutto subjektivt tap. Lemping vil først komme til anvendelse som en mulig reduksjon av idømt erstatning i forhold til det beregnede bruttotap. Oppgaven vil heller ikke behandle regress-spørsmål eller spørsmål vedrørende utmåling som springer ut av en forsikringsavtale, hvor skadelidte ikke er del av avtalen. Det forutsettes solvens hos den skadelidte part, slik at spørsmål om erstatning for at skaden har ført til konkurs, ikke drøftes. Skade som bare berører en part med begrensede retter som f.eks. pant i eiendommen holdes også i hovedsak utenfor, mens skade som rammer andelseier eller aksjonær i et selskap blir kort behandlet.

Det er valgt å begrense drøftingen av verdsetting av selskaper til eiendoms-selskaper. Grunnen er at taksering av selskaper hvor eiendom er dominerende aktivum, vanligvis har relativt lav risikoprofil. Verdsetting kan i stor grad bygge på verdsetting av eiendommene og den kapitalstrøm de genererer. For andre virksomheter som teknologi- og handelsbedrifter kan aktivasiden ha liten betydning for den totale verdsetting, og fremtidig inntektsstrøm er lang mer usikker.

Ansvarsgrunnlaget vil ikke bli særskilt behandlet med mindre det kan ha direkte følge for hvordan utmålingen av erstatning skal beregnes. Erstatning for allemannsretter vil ikke bli behandlet.

1.5 Opplegget for den videre drøftelse

Oppgaven videre vil bli bygget opp med en oversikt og drøfting av rettsreglene for erstatningsutmåling. Det vil bli lagt spesiell vekt på å belyse kilder som peker mot objektivisering av rettsreglene, det vil si regler som understøtter at

retten om mulig skal benytte bestemte metoder og modeller for utmåling og verdsettingsformål.

Et hovedpoeng med oppgaven er å drøfte hvilke objektiviserende momenter for verdsetting som må anses som gjeldende rett. Videre vil det bli drøftet i hvilken utstrekning økonomiske modeller for verdsetting av eiendom og selskaper samsvarer med slike objektiviserende momenter, og om det finnes modell typer som er mer i samsvar med gjeldende rett enn andre. Momenter som fremmer en mer objektiv verdsetting vil kunne styrke rettssikkerheten for både skadelidte og skadevolder i forhold til friere skjønn. Verdsettingsmetoder som gjelder for erstatningsretten kan være overensstemmende med verdsetting på andre rettsområder. I noen grad blir det derfor også drøftet objektive elementer i verdsetting fra andre rettsområder.

Rettsens beskrivelsen av omfanget av skadeansvaret er ofte meget knapp. En rekke avgjørelser vedrørende avgrensning av den økonomiske skade, og om relevans for ulike resultat og verdiendringer, må avgjøres skjønnsmessig ved utmålingen. Regler og mulige metoder for forgjennomføring av slik tolkning og avgrensning gjennomgås kort. Slike avgrensninger komme inn i en modell for utmåling som korreksjoner til verdidifferanse. Ved å plassere alle kostnader og korreksjoner riktig i tid i en regnemodell, vil systematikken i modellen kunne ivareta riktig renteberegning eller neddiskontering av alle beløp.

Når utmålingen skal knyttes til skadens innvirkning på skadelidtes økonomi, kan det resultere i ulik vurdering av skade på eiendom i næringsvirksomhet og eiendom i privat bruk. Oppgaven vil i hovedsak behandle skade i næringsvirksomhet, med kun enkelte referanser til forskjeller for eiendom i privat bruk. Det kan synes tvilsomt om retten i Bybro-dommen (se avsnitt 2.2) ville kommet utenom erstatning dersom saksøkte hadde drevet musikkundervisning i rommene som vendte mot bybroen.

2 Erstatningsutmåling – hovedregler og tendenser til objektivisering.

2.1 Innledning

Utgangspunktet for drøftingen er regler for utmåling av erstatning for tingsskader og formuesskade når en skade rammer fast eiendom, eller næringsvirksomhet som eier og driver eiendom. Ved større skader vil det oftest kreves taksering av hele eiendommen, eller hele virksomheten. Skatteretten, selskapsretten, ekspropriasjonsretten o.a. har lignende behov for verdsetting. Det vil være rimelig å forvente at objektivisering av verdsetting skjer. Erstatningsutmåling ved totalskade vil ta utgangspunkt i de skadde objektets verdi, men kan på vesentlige punkter avvike fra denne verdien. Dette skyldes primært at det i erstatningsretten vil finnes et ansvarsgrunnlag og spesifikke forhold vedrørende skadeeffekten og skadesubjektets økonomiske tap, som takster og verdsetting må bygge på. Erstatningsretten har også spesielle regler for avgrensning av indirekte tap.

Lov om skadeserstatning § 4-1 ble vedtatt i 1985 og bekreftet den lenge etablerte rettstilstand om at erstatning skal dekke skadelidtes subjektive økonomiske tap for tingskade og formuesskade. Når et næringsdrivende selskap er skadesubjekt, vil økonomisk tap i utgangspunktet gjelde både selskapet selv og datterselskaper de disponerer. Indirekte skader kan også gjelde en samlet verdikjede selskapet er en del av. Slike avgrensninger avklares vanligvis i ansvarsgrunnlaget. Skade som rammer utenfor virksomhetens formuesmasse eller økonomiske virksomhet, må utmåles hos den rette eier om partene ikke blir enige om noe annet.

I Rt. 2003 s. 713, Norway Seafood nevner Høyesterett tre ulike verdsettingsmetoder i forbindelse med innløsning av minoritetsaksjonærer. Det ble foretatt bevisopptak for Høyesterett av en sakkyndig økonomiprofessor om bl.a. verdsettingsgrunnlaget og valg av diskonteringsrente.

Nygaard¹ skriver om bevis, at dommeren står fritt i å bygge på eget erfaringsgrunnlag, og sakkyndige utredninger. "og... naturligvis dermed også fritt til å bruke matematiske modeller som hjelpemiddel". Det er således lite som tyder på at retten behøver å være tilbakeholdende med å tillate bruk av økonomiske modeller som bevis. Høyesterett har i som nevnt over også gått et skritt videre og skaffet seg kjennskap til hvordan modellen er brukt til å beregne selskapets verdi på innløsningstidspunktet.

Med støtte i den avgrensning som følger av at skadelidte får erstattet sitt økonomiske tap, og nærmere objektive regler for erstatningsutmåling vil de følgende avsnitt drøfte omfang av objektivisering av utmålingen.

¹ Nygard et. Al 1986 s. 40.
2006-06-18

2.2 Prinsipper for beregning av økonomisk tap

I denne oppgave er det forutsatt at erstatningsansvar for økonomisk tap er fastslått av retten. Den alminnelige hovedregel i norsk rett er at skadelidte da skal ha erstatning for sitt fulle økonomiske tap i form av et pengekrav på utbetaling i en kontant sum. Reglene om full dekning av økonomisk tap og om kontant utbetaling, er lovfestet som hovedregel i Granneloven §§ 9 og 16, første ledd, men anses som gjeldende rett for all erstatning for ting. Ved personskade kan det i tillegg gis erstatning for tort og svie og annet ikke-økonomisk tap. For skade på ting gis bare erstatning utover økonomisk tap dersom det har spesiell lovhjemmel. Grensene for hva som regnes som økonomisk tap er strukket noe over de siste tiårene, og kan i dag omfatte bl.a. utgifter til kompensasjon av privat avsavn, selv om forholdet er av ikke økonomisk karakter. jfr. Leiebildommen Rt. 1992 s. 1469. Også andre indirekte kostnader som kan verdsettes i penger kan være erstatningsmessige. For tap i næring synes økonomisk tap å være nær et absolutt krav for erstatning.²

Skadelidte skal ikke berike seg på erstatningen, og det må derfor gjøres fradrag for fordeler som er forårsaket av den skadevoldende handling. Kravet til sammenheng og nærhet med den skadevoldende handling er liknende for fordeler som for dekning av indirekte tap. Nærmere avgrensing av dette spørsmål høre til ansvarsspørsmålet. I utmålingen må fradrag vurderes og avgrenses tilsvarende indirekte skader.

En streng tolkning av økonomisk tap i naboforhold ble lagt til grunn i Bybrodommen Rt. 1981 s. 343 hvor det å få en ny bro i høyde med annen etasje, og bare 10 meter fra husveggen ikke ble ansett å føre til erstatningsansvar for kommunen, da ulempene ikke var over tålegrensen. Høyesteretts flertall fant heller ikke, i motsetning til lagmannsretten, grunnlag for erstatning for verdifall. Førstevoterende fremholder at "erstatningsspørsmål .. knyttet til grannelovens §9, gjelder situasjonen i dag. ...Prognoser ... kan bare få betydning for så vidt de virker inn på verdien i dag."

I sin behandling av bevis for sannsynlige fremtidige skadefølger sier Nygaard³: "Ein kan ikkje settje så strenge krav til bevis at skadelidne ikkje får det skadebotvernet reglane ellers har til føremon å gi." Når ansvar er konstatert og oppståtte skadefølger av retten regnes som et faktum, vil det dermed kunne settes lempelige krav til bevis for en betydelig andel av skadens verdi. Det er imidlertid skadelidte selv som har ansvar for å bevise hva han må ha erstattet for å få full dekning for sitt økonomiske tap.

Det er klar rett at erstatningsutmålingen ikke skal omfatte mulige spekulasjonsgevinster. Det er også klart at verdien skal settes like høyt som den vil vurderes av en typisk kjøper som vil gi den høyeste pris for eiendommen. Problemet er at denne vedsettingen vanligvis må skje på et

² Se Stavang, 2004 s. 252

³ Nygaard 2000, s.

hypotetisk grunnlag, ettersom man normalt ikke får testet markedsprisen med en reell omsetning av den uskadde eiendom.

Det gis heller ikke erstatning for ulemper som ikke kan måles i penger, eller ulemper som ikke overstiger grensen for hva en må tåle, f.eks. i naboforhold. Det er bare de skader eller ulemper som overstiger tålegrensen som skal medtas i utmålingen. Indirekte skader som rammer andre juridiske personer enn den direkte rammede, blir bare i begrenset utstrekning dekket av ansvaret ⁴.

Avgrensningen av hvilke typer skade som medfører økonomisk tap kan være forskjellige på en fritidseiendom og en næringseiendom. Subjektive verdier som affeksjonsverdi er ikke erstatningsmessige når det ikke kan vises til verdi ved omsetning. For en næringseiendom som ikke er konkursbo, vil utgangspunktet for verdsetting i likhet med selskaper, være underliggende verdier med justering for rettigheter, forpliktelser og fremtidig inntjening.

Stillstandskostnader er et typisk konsekvenstap av en større fysisk skade. Ved utmåling blir spørsmålet om hvor lang tids driftsstans det kan kreves erstatning for. I Lierdommen Rt.1967 s. 697 ble Drammen kommune holdt ansvarlig for konsekvenser av forurensning som rammet en kyllingproduksjon. På grunn av likviditetsproblemer som følge av driftsstansen, kom virksomheten ikke i gang igjen, og eieren krevde erstattet driftsstans i fire år. Høyesterett utmålte erstatning for driftsstans godt utover den korteste tid det tar å få i gang igjen virksomheten. Fire år ble dog funnet å være for lang tid. Regelen man kan trekke av dette, er at krav på stillstandskostnader må vurderes konkret. Det kan stilles økende beviskrav for at stillstand var nødvendig og at tilstrekkelige tiltak for tapsbegrensning er foretatt, desto lenger periode som det påstås dekket stillstandskostnad for. Fastsetter retten ansvar for nødvendige stillstandskostnader for en bestemt periode, vil vanligvis foretakets regnskap være et godt utgangspunkt for å identifisere nødvendige kostnader. Retten har ikke grunn til å benytte skjønn for forhold som lett kan dokumenteres som fakta.

Skadelidte har plikt til å gjennomføre tapsbegrensning. Det gjør at ulike sider ved det skadde objekt og omstendigheter rundt skadefølgen må undersøkes med tanke på at tapsbegrensningsplikt er oppfylt. Det kan f.eks måtte vurderes om den virksomhet tapet gjelder, kunne vært reetablert på nytt sted med tapsbegrensende effekt. Ansvarsgrunnlag og tapsbegrensning vil sammen med andre momenter gjøre at det stilles spesielle krav til grunnlaget for en takst for at takstmaterialet skal gi grunnlag for avgrensning av økonomisk tap.

Utgangspunktet for den videre drøfting av utmålingsprinsipper er at skadelidte har fremlagt tilnærmet perfekt informasjonsgrunnlag om påløpte kostnader og for verdsetting av skadde objekter. Det er rettens frie bevisvurdering og almen kunnskap om faglig solide vurderingsmetoder som skal sikre at riktig resultat oppnås i form av korrekt verdsetting og utmåling.

Foreløpig konklusjon; begrepet økonomisk tap inneholder ikke noen hovedformel for utmåling av erstatning. De mange rettsavgjørelser og

⁴ Nærmere i Engstrøm 2005 s. 83
2006-06-18

enkeltregler som over flere generasjoner har fylt ut bildet av hva økonomisk tap omfatter, er fragmenterte og dels uklare, og krever både kvalifisert underbygging og tolkning. Begrepet "økonomisk tap" ville være et svakt utgangspunkt for modellering og automatisering av utmåling av erstatning.

2.3 Prinsipper for verdsetting av eiendom og virksomhet

Dette kapittel vil drøfte rettslige prinsipper for verdsetting, og hvordan økonomiske teorier og markedsobservasjoner kan bidra til å oppfylle de rettslige krav til riktig verdsetting.

Prinsippene for verdsetting i erstatningsretten er ulovfestede og basert vesentlig på skjønnspraksis. I Rt. 2003 s. 713 uttaler Høyesterett at verdien av et selskap skal "beregnes med utgangspunkt i de underliggende verdier i selskapet". Dette må forstås ut fra den aktuelle sak, hvor det var påstand om en rabatt for hovedaksjonær ved utløsning av minoritetsaksjonærer. For et selskap betyr "underliggende verdier" at de samlede real- og finansverdier må beregnes, men også at det må tas hensyn til summen av rettigheter og forpliktelse og fremtidige muligheter som påvirker det fremtidige økonomiske resultat. Dersom verdsetting skjer med utgangspunkt i substansverdi, må også goodwill medregnes.

Eiendomsretten er hos Falkanger⁵ definert med utgangspunkt i de rettigheter, hefter og plikter som tilligger eiendommen. Mens andre kan ha partielle retter og plikter, har eieren restrettighetene til eiendommen, inklusive rett til fremtidige disposisjoner. Andenæs⁶ uttaler at "Eierens rådighet over sin eiendom går ikke lenger enn rettsordenen til enhver tid tillater." Tilsvarende må også gjelde rådighet over et selskap eller en selskapsandel. Dette hindrer ikke at retten kan ta hensyn til verdier eller inntekter som på en eller annen måte er ulovlige eller ikke oppgitt til beskatning. Et tilbygg som ikke er godkjent, kan ha liten eller negativ verdi på en hytte i strandsonen, men kan ha full inntjeningsverdi i et næringsbygg, dersom godkjennelse i ettertid vil kunne påregnes. Har deler av eiendommens inntekter vært holdt utenfor regnskap og beskatning, vil man likevel kunne høres med at anslag på høyere leieinntekt enn hva som fremgår av siste regnskap, må legges til grunn for verdsetting.

Utgangspunktet blir eierens sett av rettigheter til eiendommen, inklusive de kontrakter som påhviler. Bare når slike rettigheter, hefter og kontrakter i ubetydelig grad påvirker eiendommens verdi, kan en vanlig salgstakst benyttes som utgangspunkt for utmåling uten videre korreksjoner for andre retter og plikter. Også for verdsetting av virksomhet for erstatningsformål, vil ansvarsgrunnlaget normalt kunne peke mot et tilsvarende sett av den juridiske persons rettigheter og plikter som grunnlag for verdsetting. Ansvarsgrunnlaget kan peke mot andre aspekter eller verdsettingsgrunnlag, f.eks. børskurs en bestemt dag.

Ved lov av 6.4.1984, Ekspropriasjonserstatningsloven §5, annet ledd ble det første gang fastslått i lovtekst at når det fastsettes vederlag etter salgsverdi for fast eiendom "skal det leggjås vekt på ...den påreknelege utnytting.. etter tilhøve

⁵ Falkanger 1997 s. 43 f

⁶ Andenæs 1997, s.372.

på staden." Dette prinsipp om påregnelig utnyttning må antas alt var gjeldende for erstatningsretten, men loven presiserer flere viktige forhold med beregning av verdi; det skal tas hensyn til sannsynlig endring i verdi som følge av endrede forhold fremover, og det er forholdene på det aktuelle sted som er utgangspunkt for slik vurdering.

Det siste punkt stiller betydelige krav til den som vil bygge sin verdivurdering på statistikk over eiendomsomsetning. Med forholdene "på staden" må det menes ikke bare et distrikt eller en bydel, men også at helt lokale forhold som tilkomst, eksponering av næringslokaler, omgivelser o.a. skal tillegges vekt. Omsetningsstatistikk for eiendommer må derfor nesten alltid korrigeres for lokale forhold. En statistikk som viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris for en viss type bygg i et distrikt, kan derfor ikke tas som uttrykk for markedsverdi uten en faglig tolkning og korreksjon for individuelle lokale vurderinger for det aktuelle bygg. Heller ikke kan omsetning av helt tilsvarende eiendommer tillegges avgjørende vekt dersom omsetningen ligger litt tilbake i tid.

Loven gir også uttrykk for at det ene vurderingsprinsipp skal brukes til kontroll av det andre. Er det få faktiske salg (tynt statistisk grunnlag) vil dermed verdivurderingen i større grad måtte bli hypotetisk og basert på skjønn eller på neddiskonterte kontantstrømmer for næringsbygg. Motsatt, når det finnes omfattende statistikk for omsetning av likeartede eiendommer den senere tid, representerer det en kjensgjerning som retten ikke kan velge å se helt bort fra.

For et eiendomsselskap som eier eiendom med langsiktige utleiekontrakter, har langsiktig finansiering til fast rente, gode forsikringer og langsiktig vedlikeholdsavtale, kan man komme ganske nær sikkerhet for betalingsstrømmene innen en fem til ti års horisont. Dette gjør at eiendomsselskaper har spesiell status i finansmarkedet som relativt sikker investering. Verdsetting av eiendomsselskaper kan foretas med lavere risiko enn bedrifter i de fleste andre bransjer. De sikreste eiendomsselskaper med en diversifisert portefølje av eiendommer har en prising i Oslo våren 2006 som gir direkteavkastning på under 6% p.a. (Forventet verdistigning på eiendommer ikke medregnet). Dette er prising på linje med industriobligasjoner. Det gir et grunnlag for å observere at markedet anser inntektsanslagene rimelig sikre for de beste eiendomsselskapene. Samtidig kan dette gi et sikrere utgangspunkt for fastsettelse av diskonteringsrente for investering i selskaper enn teoretiske betraktninger om rente og sikkerhet.

Anslag på fremtidig verdiendring på eiendom kan skape problemer for verdsettingen. Rettens krav til bevis for at et forhold vil gi sannsynlig endring av verdi, relateres til vurderingstidspunktet eller skadetidspunktet. Det er prisen på skadetidspunktet som må være påvirket av forholdet. Det at et forhold har materialisert seg kort tid senere, det ble f.eks. besluttet utbygging i Hammerfest, må likevel tillegges vekt, jfr. Nygaard et.al. 1986. Slike fremtidige forhold som kan påvirke verdifastsettelse trenger ikke bevis med sannsynlighetsovervekt. Det er nok med en viss sannsynlighet for at en eller flere kjøpere ville legge en viss vekt på en mulig positiv utvikling. Også negative faktorer, som f.eks. å få en bybro inn i hagen, må tas med i verdivurderingen.

Vurderinger av fremtidig verdiendring må sammenliknes med andre, tilsvarende eiendommer "på staden" som ikke er blitt utsatt for skade. Det kan ikke være slik at en huseier nektes erstatning for en ulempe, fordi verdifallet på eiendommen som følger av skaden blir mindre enn den generelle prisstigning på eiendommer i strøket i samme periode, slik at han likevel får en netto verdiøkning på sin eiendom. Sammenligningsgrunnlaget er alltid den hypotetiske naboeiendom som er likeverdig og som ikke ble skadet.

For potensielle kjøpere av eiendomsselskapet og takstmenn som takserer eiendommer, skulle man tro at anslagene på verdi i et stabilt marked vanskelig kunne komme ut med store differanser, dersom de bygger på omtrent make forutsetninger. Det må forutsettes at det gjøres korreksjon for forskjeller som følge av ulik skatteeffekt, ulike transaksjonskostnader og restverdi av andre posisjoner i eiendomsselskapet, og at selskapet ikke har spesiell goodwill eller andre posisjoner som ikke vil følge med ved salg av selskapets aktiva (innmat). Dette skulle bety at det for dette tilfellet vil være likegyldig om taksering av skade tar utgangspunkt i endring av verdi av eiendommen eller endring av verdi av selskapet. Selv ved en rent fysisk skade på eiendommen vil det ut fra regelen om erstatning av subjektivt tap, være mer nærliggende å se direkte på endring i selskapets økonomiske posisjon, enn å ta utgangspunkt i taksering av endring i den fysiske eiendomsverdi. Betydelige endringer i en eiendoms markedsverdi, avspeiler seg også i eierselskapets økonomiske posisjon.

At verdivurdering av eiendom kan gjøres med svært ulike forutsetninger og til varierende verdianslag, viser deler av eiendomsmarkedet i Oslo i 2005/2006. En rekke eldre leilighetsbygg eid av Oslo kommune har vært lagt ut til salg med påhvilende leiekontrakter, og medfølgende takster utarbeidet for selger. Ifølge Aftenposten er en rekke bygg solgt til priser 20-40% over takst. Større selskaper som driver eiendomsutvikling har uttalt at de ikke kan se lønnsomhet i prosjekter til de priser eiendommene er omsatt for. Dette kan være et eksempel på at markedet ved omsetning gir en annen pris enn hva normale takstmetoder og sentrale markedsaktører vil gi. Forskjellene kan ha sammenheng med ulik risikoposisjon og risikovurdering, ulikt syn på mulig tilleggsutnyttelse og en rekke andre faktorer. Hendelsen er også en nyttig påminnelse om at takst ikke gir fasit.

For et fåtall enkeltsaker av denne art ville man kunne se bort fra problemet ved å henvise til at retten ikke kan erstatte forventninger om unormale store svingninger i markedsverdi basert på spekulasjon. Med flere omsetninger må den høyere pris oppfattes som markedsverdi.

Alternative metoder for verdsetting av enkelte typer bedrifter har vært forsøkt, spesielt for kommunikasjonsbedrifter og nettverksbedrifter ved tusenårsskiftet. Verdi basert på kunderelasjoner og kundenettverk har vært lansert som grunnlag for verdsetting av visse typer bedrifter under merkelappen New Economy. Teknologiselskaper med abonnenter, telekommunikasjon og internett, bedrifter som eier ikke utprøvd teknologi, er det umulig å prise på grunnlag av fremskriving av historiske resultater. Når eierskap til produkter eller patenter for ny teknologi utgjør en stor del av bedriftens verdigrunnlaget, og

man ikke har noen fast, observerbar markedsverdi, kommer tradisjonelle metoder til kort.

En studie ved NTNU 2001⁷ foreskriver bestemte metoder for analyse av og verdsetting av teknologi, humankapital og inntektsmuligheter for ny teknologi, og for fastsettelse av risiko i nye virksomheter. Når det kommer til verddivurdering av selskap eller prosjekt som eier slike aktiva, er konklusjonen til Matson et. al. at den klassiske nåverdimetoden for neddiskontering av fremtidige inntekter ikke har noen reelle utfordrere. Verdivurderingen må baseres på teknologiens og selskapets evne til å skape fremtidige inntekter. Verdi finnes ved neddiskontering til nåverdi med en rentesats som reflekterer det spesielle risikonivå i slike prosjekter.

Samme type problem kan oppstå i et eiendomsselskap hvor det påstås høy tilleggsverdi på grunn av spesielle markedskonsepter som timesharing, "sale and leaseback" o.a. Er en eiendom bundet til langsiktige forpliktelser knyttet til spesielle utleiekonsepter, kan det også være vanskelig å finne observerbare eller objektive markedsverdier på en slik eiendom. For utleieenheter basert på feriebruk er sesongen kort og avhengig av været. Slike anlegg ligger ofte på steder hvor det er få alternative anvendelser av bygningsmassen. Lønnsomheten av utleiekonsepter kan være svært avhengig av både konjunkturer og av vellykkede markedsførings- og driftskonsepter. Resultatet kan bli at verken nåverdimetoden, substansverdi eller vurdering basert på markedsverdi kan gi noe sikkert anslag på virkelig verdi.

For en dommer som får fremlagt verdivurdering av et selskap med rettigheter til ny teknologi, eller usikre markedskonsepter, vil problemet normalt ikke ligge i beregningsmetoden for verdsetting. Det er prognoser over antatte fremtidige inntekter som primært danner basis for verdivurdering av eierselskapet. Med høy risiko og usikre inntektsanslag vil retten måtte falle tilbake på høye krav til bevis for unormalt høye inntekter. Det kan også settes et høyt risikotillegg i diskonteringsrenten for fremtidige inntekter, på grunnlag av virksomhetens spesielle risiko. For den bedriften som det påstås vil få ekstra høye inntekter i forhold til investeringer, vil dommerskjønn måtte benyttes til å revidere urealistisk høye inntektsanslag. Har verdier av nye konsepter eller ny teknologi ikke på noen måte materialisert seg i form av inntekter eller omsetning, vil det måtte settes spesielt høye krav til bevis for at det unormale er oppnåelig.

De rettslige prinsippene gir ikke noe enkelt svar på hvilke metoder for verdimåling som kan benyttes for erstatningsformål. Når eiendom er det dominerende aktivum og kilde for verdiskaping i et selskap, kan det meste av næringsvirksomheten også bli negativt berørt for en kortere eller lengre periode av skade på eiendommen. Selv om virksomheten fører detaljerte regnskaper, vil det ikke være enkelt å måle den negative effekt av en skade ved å undersøke regnskapene. I det økonomiske tap vil det kunne inngå både kostnader til skadebegrensning, verditap på eiendom og drift, gjenoppbygging og annet som må vurderes opp mot ansvarsgrunnlaget og rettslig relevans i forhold til den skadevoldende handling og preventive tiltak. Ved verdsetting av

⁷ Se Matson et. al. 2001 s. 89.

tomt, bygninger med utstyr, virksomhet og eierselskap må det ofte gjøres en sammenligning av verdi for bygg eller virksomhet med skaden og uten skaden. For å begrense tapet kan det tenkes en rekke midlertidige eller permanente tiltak. Reparasjon, gjenoppbygging, salg og nyanskaffelse, midlertidig flytting og omlegging av drift kan måtte vurderes. De løsninger som velges før erstatningsutmålingen skjer, må vurderes i forbindelse med utmåling av lidt tap. Negative effekter på driften må vurderes både for faktisk i lidt tap og fremtidig beregnet tap. Lovgivning, rettpraksis og andre kilder gir lite veiledning i prinsippene for hvordan verdi av eiendom og negative effekter på virksomhet konkret skal måles. Mye av den dokumentasjon og de detaljerte overveielser som i praksis blir gjort i retten, kommer ikke frem av domsslutningen.

Det er lang tradisjon for bruk av nåverdimetoden i norsk erstatningsrett. Verdsetting på basis av neddiskonterte kontantstrømmer⁸ for fremtidig inntekt og kostnader, er brukt i flere grener av erstatningsretten og på andre rettsområder. På personskadeområdet har en av de sentrale diskusjoner om metoden for tapsberegning dreid seg om hvordan man skal fastsette diskonteringsrenten for fremtidige utgifter og inntektstap. Ofte fokusert mer på å finne et fornuftig nivå for diskonteringsrenten, enn å finne gode prinsipper for fastsetting av renten. Denne diskusjonen hadde stor intensitet på 1970 og 80-tallet, da vi hadde en særlig høy inflasjon, og høy inflasjon ble regnet som det normale. For næringsinvesteringer hvor man normalt benytter en høy diskonteringsrenten, har valg av renten ofte stor betydning for den nettoverdi modellen gir uttrykk for.

Det hviler et omfattende objektivt ansvar på eier av en eiendom. Uten forsikring kunne en slik faktor redusere verdien av eiendommen målt med substansmetoden. Når så godt som alle eiendommer er forsikret for tredjepartsansvar, blir kostnaden internalisert i eierselskapets regnskap, og blir fanget opp dersom nåverdi av kontantstrømmer benyttes som hovedmetode eller til kontroll av markedspriser.

Konklusjon; verdsetting av eiendom og virksomhet skjer ikke etter noen bestemt metode foreskrevet av rettsorden, og har ikke matematisk korrekte svar. Metodene for verdsetting må tilpasses etter hva retten finner formålstjenlig. Så sant det finnes et visst grunnlag for å estimere fremtidige inntekter, basert på objektets kapasitet og verdien av denne kapasitet i markedet, vil nåverdimetoden sammenholdt med substansverdi kunne gi et rimelig minsteanslag på verdier. Rette er i dispositive saker avhengig av aktivitet fra partene for å klarlegge virkelige verdier. Når det selskapet som skal verdsettes har relativt sikre langsiktige kontrakter som dekker både leieinntekter og driftskostnader for et velutviklet eiendomsselskap, kan likevel verdsetting skje med relativt høy presisjon. Kan observere i markedet både omsetningsverdier på den aktuelle type bygg, leiepriser og avkastningskrav ved salg av liknende selskaper, vil retten ha mange muligheter til å kryssjekke verdier. Partene vil ofte også langt på veg ha felles oppfatning av metode for verdsetting. En modell som neddiskontere fremtidige kontantstrømmer vil normalt være førstevalget, Jf. Rt. 2003 s. 713, Norway Seafood.

⁸ Nærmere om økonomisk teori bak metoden, se Boye & Dahl 1995 s. 34.
2006-06-18

2.4 Hovedregler for erstatningsutmåling og objektivisering

Regler for å kunne muliggjøre at utmåling av erstatning løftes fra et rent skjønn, til et i større grad kvalifisert skjønn med objektive skjønnsmomenter, må finnes blant skjønnreglene og de metoder og kjensgjerninger retten og kan bygge på. Ut fra det ovenstående vil det ikke være noen overraskende konklusjon på dette kapittel at det er en lang veg å gå før erstatningsutmåling generelt skjer på grunnlag av klare, objektiver vurderingskriterier. Det frie skjønn er fremdeles rettens viktigste metode for utmåling. Jeg vil likevel vise at når forholdene ligger spesielt til rette med effektive markeder, sikre inntektsprognoser og god tilgang på informasjon, kan retten i en viss grad bli bundet av bestemte faglig aksepterte metoder for verdsetting.

Ved skade eller tap vedrørende ting er det flere måter å erstatte skaden. Hovedprinsippet i erstatningsretten er at erstatning skal gis i kontante penger i en engangssum jfr GI § 16-2 og 3 og FAL 69/1989 § 6-1, 3. ledd. Disse to lovbestemmelsene må anses å kodifisere eldre gjeldende rett i erstatningsretten. Det må finnes spesiell hjemmel for å idømme terminvis betaling (forekommer for personskadeerstatning til barn og ved "særskilte høve" i naboforhold).

Differansemetoden er en enkel metode for å beregne grunnlag for erstatningsutmåling. Metoden behandler tap som følger av skaden som en differanse mellom skadelidtes økonomi gitt at skaden har inntruffet, og økonomien uten skaden. Gjennom sammenligning av de to situasjonene, vil det på skadetidspunktet og senere gjerne fremkomme en rekke ulikheter skapt som skadefølger. Ved å finne differansene i verdi, kostnad eller inntekstsending som på en relevant måte skyldes skadefølgene, kan metoden benyttes til å summere opp og sammenligne skadeeffektens resultat i form av økonomisk tap.

Metoden kan gi betydelig veiledning i å finne riktig angrepsvinkel på utmålingen. I de tilfeller hvor skaden fører til ekstra utgifter og inntektsbortfall over lenger tid, har vi likevel mange usikre faktorer i utmålingen. Den fremtidige inntekts- og kostnadsstrøm virksomhet på eiendommen ville ha generert uten skaden, er hypotetiske størrelser som det krever god innsikt for å estimere. Også måling av den faktiske inntekts- og kostnadsstrøm etter skaden kan være problematisk, fordi de enkelte elementer må avveies i forhold til hva som er rettslig relevant å ta hensyn til.

For avgrensning etter differansemetoden, se Persson 1953 s.188 ff. Persson legger vekt på "skadans pekuniära resultat" og forutsetter at det skadde objektets verdi kan henføres til relasjonen mellom objektet og dets miljø eller funksjon, med andre ord objektets verdi i gitt aktuell og hypotetisk anvendelse. Verdien av ting kan bero på en kombinasjon av ulike verdigrunnlag; skjønnhetsverdi, affeksjonsverdi, konsumpsjonsverdi og økonomisk verdi, men må alltid sees i sammenheng med den relative knapphet på godet. Verdi er vanligvis ikke identisk med kostnad, men det kan noen ganger være nyttig å ta utgangspunkt i kostnader. Persson bygger sin verdilære delvis på Professor W. Keilhau, Die Wertungslehre og Professor Astrup Hoel.

Verdsetting av ting i erstatningsretten har ikke som primære mål å samsvare med den personlige verdivurdering skadelidte måtte ha. Dels er denne vanskelig å få et riktig bilde av, men viktigst er at retten må følge en objektiv norm for verdsetting. Det kan likevel ikke sees bort fra at eierens personlige utnyttelse av eiendommen tillegges en viss relevans ved verdsetting. Dersom skadelidte har en unormalt gunstig utnyttelse av eiendommen, som gjør verdien av å disponere eiendommen vesentlig høyere for ham enn for andre, vil eiendommens markedsverdi likevel normalt danne en øvre grense for verdivurderingen. Erstatning for avbrudd av en gunstig utnyttelse må da vurderes separat, basert på avklaring av grensene for skadevolders ansvar og i forhold til muligheter for tapsbegrensning ved å flytte eller endre virksomheten.

Når skaden gjelder fast eiendom, fremhever Persson at verdsetting skal ta utgangspunkt i eierens interesse, dvs. den inntektsgivende og behovstilfredstillende utnytting av eiendommen. Som eksempel never han at det har liten hensikt å konsentrere verdsettingen bare om skadde objekter. Hvis f.eks. varelager brenner og uskadde maskiner blir stående ubrukt, kan det være verdi av omsetning og tap av kunder som har størst tapseffekt. I forsikringsretten er vanligvis den enkelte ting forsikret, og verdireduksjon på gjenstående uskadd del av et anlegg er vanligvis ikke dekket. Ved skadeerstatning vil også skade på gjenstående del kunne utløse erstatning dersom skadefølgen ikke er for fjern Jf. "Kabeldommen" i Rt. 1955 s. 872 senere i dette kapittel..

Differansemetoden kan utføres med neddiskontering av inntekter og kostnader med skade, og hypotetiske inntekter og kostnader uten skade, til en sammenlignbar nåverdi.

Kodifiserte regler for utmåling av erstatning er meget fragmentariske, og spredte i norsk lov. Granneloven, forurensningsloven og Forsikringsavtaleloven har alle enkelte materielle ansvarsregler, men bare fragmenter av utmåling. Det rettsområde hvor det er etablert flest rettsregler om utmåling av erstatning, gjelder erstatning for ekspropriasjon. Problemet er at de materielle regler for ekspropriasjon inneholder en rekke avgrensingsregler og andre spesialregler som gjør at analogisk anvendelse av lovregler og avgjørelser på vanlig erstatningsrett, kan være uaktuell eller i beste fall usikker.

Et unntak gjelder FAL § 6-1, 2. ledd som bestemmer at skadelidte kan kreve erstatning for reparasjon eller gjenoppbyggingskostnader, selv om slik gjenoppbygging ikke finner sted. Regelen er deklaratisk i forsikringsforhold, men regnes som ulovfestet hovedregel i erstatningsretten. Denne regel er medvirkende til at beregning av skade etter differansemetoden nesten alltid krever verdsetting av hypotetiske tilfeller. Dersom skadelidte velger noe annet enn å gjenoppbygge det skadde i uforandret form, og heller ikke selger den skadde ting, må verdi både før og etter skadetidspunktet beregnes hypotetisk.

Erstatningsutmåling og verdsetting er for alle områder i stor grad preget av skjønsmessige regler basert på rettspraksis, teori og forretningspraksis. Går man inn på detaljene i hvilke kategorier utgifter og tap som kan kreves erstattet, og selve utmålingen av erstatningsbeløp, finnes det i ulike domsavgjørelser og lovforarbeider nevnt ledende prinsipper for verdsetting, som med støtte av

andre kilder kan anses som rettsregler. Reglene er for det meste utformet i rettsavgjørelser i konkrete saker. Det kan være usikkert i hvilken grad reglene anvendt i en dom gjelder utover det konkrete området dommen angår. Reglene gir følgelig et usikkert utgangspunkt, og det blir et vidt rom for skjønn i utmålingen.

Utmåling av erstatning for totalt tap av en eiendom skal etter Kløfta-kjennelsen Rt. 1976 s.1 være erstatning av full markedsverdi, inklusive verdi av aktuell alternativ utnyttelse av eiendommen. Kløfta-skjønnet gjaldt ekspropriasjon, men påstanden det ble tatt avgjørelse om, var tolkning av hvordan økonomisk tap skulle beregnes. Med alternativ utnyttelse ble det åpnet for at verdien ved salg kunne påvirkes av rimelige forventninger om omregulering eller dispensasjon fra reguleringsplan. Erstatning ved vanlig erstatningsansvar kan vanligvis ikke settes lavere enn ved ekspropriasjon.

I Rt. 2003 s. 713, Norway Seafood nevner Høyesterett tre ulike verdsettingsmetoder for verdsetting av virksomhet i forbindelse med skjevdeling av bo. Metoden som velges er nåverdimetoden. Denne metoden har solid tradisjon som modell for verdsetting av virksomhet i norsk rett.

Konkret vurdering av skadelidtes subjektive økonomiske tap er hovedregelen som styrer utmålingen. De totale økonomiske konsekvenser av en skade, vil ikke alene kunne være styrende for utmålingen. Regelen er at det bare er den skadelidtes eget økonomiske tap som skal erstattes. Det er begrensninger i retten til å fremsette krav på vegne av andre, med mindre flere skadelidte går til felles søksmål. Innholdet i begrepet "økonomisk tap" er drøftet i avsnitt 2.2.

Rettsorden for avgjørelse av indirekte tap så kanskje relativt enkelt ut etter "Kabeldommen" i Rt. 1955 s. 872, hvor det ble ilagt et betydelig ansvar for indirekte tap. Her ødela et skip under forsøk på oppankring en kabel som førte strøm til Fredrikstad Mek. Verksted, og ble ansvarlig både overfor kabeleieren og for driftsavbrudd på verkstedet. Flymanøverdommen Rt. 1973 s. 1268, hvor staten var saksøkt, endte med fritak for ansvar for fiskedød i et klekkeri, selv om det ble fastslått ansvar for selve bruddskaden på kraftledningen som ga strøm til området hvor klekkeriet lå. Høyesterett kom til at skaden var en påregnelig følge, men til tross for det "manglet en viss nærhet i årsakssammenheng". Det er rimelig å anta at årsakssammenhengen ville hatt nærhet nok, dersom flyet hadde kuttet en vannledning inne på klekkeriets område, i tråd med kabeldommen. For utmålingen til en bestemt skadelidt, betyr avgrensningen av rett til dekning av indirekte tap at det må sjekkes ut at avledede skader må ha en viss nærhet i tid, sted, rom og eierskap for at de skal kunne regnes inn under det etablerte ansvar. Normalt skal slik nærhet være avklart i beskrivelsen av ansvaret.

Når ansvar for en primærskade er fastslått (fysisk skade eller formuestap), vil det alltid være en viss størrelse på avviket den ansvarlige har gjort fra lov eller normer. Bagatellmessige ulemper (under en tålegrense) eller ubetydelige normavvik fører ikke til erstatningsansvar. Liknende synspunkt må også anlegges på avledede kostnader og mulig inntektsbortfall som følge av den ansvarsbetingende skadehandling. Estimatet for de hypotetiske inntekter uten

skade kan være sammensatt av inntekter som av nødvendighet måtte falle bort som følge av den erstatningsbetingende handling, til bortfall av inntekter som kunne vært opprettholdt med ekstraordinære tiltak. Sortering av hvilke slike skader som hører inn under ansvaret, og dermed under utmålingen er ofte mer et faktisk spørsmål enn et rettslig spørsmål.

En kan ikke regne med at det ut fra hovedregelen om at "skadelidte skal stiles som om skaden ikke var skjedd", er mulig å utlede fra dette begrep hvilke av de forekommende indirekte tapsposter eller inntektsbortfall som er relevante følger av en bestemt skadevirkning. Jf. Hellner, op.cit. Ved avgrensing av hvilke kostnader og inntektsbortfall som skal regnes med i utmålingen, må det ofte gjøres en særskilt vurdering av den enkelte kostnads- eller inntektspost om den falle inn under skadefølgen som hører til ansvarsgrunnlaget.

En modell av en helt annen type, er Professor Kjønstads modell for systematisk bearbeiding av ansvarsspørsmålet i erstatnings saker.⁹ Modellen er en systematisk fremstilling av de vurderinger man må gjennomgå for å fastsette ansvar. Modellen kan også benyttes til å avgrense ansvaret for en culpøs handling i forhold til de skadefølger ansvaret omfatter, herunder indirekte skader. Dette er første ledd i identifikasjon av de negative virkninger på skadelidtes økonomi som står i rettslig relevans til ansvarsgrunnlaget. I forhold til utmålingen får denne type arbeidsmodell bare den virkning at den, riktig brukt, kan sikre at ansvarsavgrensing er vurdert og beskrevet på en måte som gjør det enklere å identifisere poster som skal medregnes i utmålingen.

Det er parten i en tvist, og da vanligvis først og fremst saksøker som har ansvar for å fremlegge bergninger av sitt tap til understøttning av påstand om erstatning. Retten kan i noen grad veilede partene i materielle spørsmål, men blir i stor grad bundet av partenes påstander, saksøkers dokumentasjon av kravet, og motpartens anførsler til skadeberegningen og utmåling.¹⁰ Jf. Tvml. § 85. Partene har også rett til innsyn i hverandres dokumenter.¹¹ Det er primært partene som må ønske et objektivisert skjønn, for at retten skal kunne gjennomføre det. Mangler tilstrekkelig bevis for verdier har retten liten mulighet til annet enn verdsetting med fritt skjønn. Ved erstatningsutmåling kan det forekomme at ansvar er ilagt og skadefølger er åpenbare, men bevisene for den konkrete størrelse av tapet er svært mangelfulle. Jeg vil ikke gå inn på regler for hvordan rettens skjønn kan benyttes når dokumentasjon av verdi mangler. I denne oppgave forutsettes et effektivt eiendomsmarked hvor partene har god tilgang på informasjon, og benytter seg av den.

Retten er ikke bare bundet til å ta stilling til de påstander som fremsettes og de bevis som legges frem for retten. Retten har ansvar for å gjøre seg opp en helhetlig oppfatning om saken basert på fremlagt dokumentasjon og bevismidler, men kan også benytte seg av almene kjensgjerninger, faglige aksepterte metoder og sakkyndiges uttalelser. Retten har gjennom sin prosessledelse anledning til å påvirke på hvilken måten sakens skal opplyses.

⁹ Se Kjønstad 2005, Modell for Culpavurdering i Tidsskrift for erstatningsrett s. 87ff.

¹⁰ Se Hov 2000 s. 280 ff

¹¹ Se Hov 1999 s. 79.

Den må undersøke om bevisene og foreliggende kjensgjerninger kan innpasses i en logisk sammenheng, og lede frem til en utmåling som blir konsistent med de prinsipper som rettsorden krever skal legges til grunn. Ved domsslutning må bevismidler suppleres med almene læresetninger og erfaringer. Det betyr bl.a. at grunnlagsdata om nødvendig må korrigeres med hensyn på relevans, og hvilke forutsetninger de bygger på, og for alminnelig kunnskap retten besitter.

En beregning som sammenligner inntekter, kostnader og verdi for en virksomhet etter skade med verdi før skade, er svært lik metoden man benytter for å sammenligne nåverdien av to alternative prosjekter. En slik modell kan utstyres med elementer av regler for beregning av inntekt på kontrakter, renter på lån, avgifter og skatt, regnskapsmessige avskrivning og en rekke andre objektiviserende elementer som bidrar til å avklare forventede kontantstrømmer og nåverdi i virksomheten.

Fra ulike rettsavgjørelser har man eksempler på at retten har benyttet vanlige økonomiske metode for å beregne verdi. Når en hel virksomhets økonomi for en periode fremover i tid inngår i grunnlaget for erstatningsutmåling, er det liten grunn til å systematisere slike data på noen annen måte enn virksomheten vanligvis gjør med sine budsjetter. Man vet at inntekter og kostnader i et budsjett ikke er fakta, men ofte basert på løse prognoser. For eiendoms-selskaper er de imidlertid ofte mindre usikre enn i andre bransjer. Når slik budsjett- eller prognosedata er brukt til låneopptak og eventuelt til salg eller syndikering av et helt selskap, vil dataene likevel få en form for faktisk aksept som representative for selskapets verdi.

De elementer i en budsjett- eller prognosemodell som representerer fast regneregler, vil ha ytterligere støtte som faglige verktøy. Dersom partene er enige om å bygge på slike sammenhenger, vil de kunne binde retten til å anvende sine tilvante prognosemodeller i utmålingen. Men selv når slik enighet ikke uttrykkelig foreligger, vil det forhold at alle aktører i bransjen bruker en likeartet standard på sine prognosemodeller kunne være et moment retten må legge vekt på ved valg av metode for verdivurdering.

2.5 Utmåling av erstatning i terminer

Hovedregelen for all erstatningsutmåling er at erstatningen utmåles i en engangssum. Dette er også lovfestet hovedregel bl.a. i grannelova § 16, 1. ledd. Loven har i § 16, 3. ledd en spesiell bestemmelse for utmåling i terminer: "Retten kan og fastsette terminvise erstatninger eller vederlag som skal gjelde inntil videre..." ved uvisst omfang. Betingelsen "uvisst omfang" trenger normalt ikke bevis ettersom partene må være enige om terminvis erstatning eller vederlag, og påstander partene er enige om godtas av retten hvis de ikke strider mot kjensgjerninger. (Unntak i indispositive saker kan tenkes).

..

Begge parter er gitt rett til å "krevja at retten med ein gong målar ut erstatning eller vederlag for det tap som let seg gjera å fastslå med det same." Hver av partene kan dermed hindre at retten fastsetter en løpende erstatning eller leie, som i praksis kunne fungere nesten som en dagbot.

På bakgrunn av regelen om engangsbetaling, differansemetoden og akseptert økonomisk metode, kan det trekkes tre viktige observasjoner:

A. Økonomisk tap beregnes på et gitt tidspunkt til en sum og/eller differanse av betalingsrekker i fortid og fremtid. Rekkene representerer henholdsvis inntektsstrøm og verdier med skaden, og tilsvarende verdier uten skade.

B. Tallene i hver rekke gjøres sammenlignbare ved å beregne rente frem til valgt tidspunkt, og neddiskontere fremtidige betalinger til det samme tidspunkt.

C. Det må det legges ned grundig arbeid for å tilfredstille rettens krav til bevis for sannsynliggjøring av lidt tap og fremtidig hypotetisk tap. Regelverk og prosessøkonomi gjør det lite hensiktsmessig å ta opp igjen erstatningsbergrning senere i et nytt krav.

D. Utmålingsberegningene bør gi retten best mulig anledning til å velge alternative forutsetninger og se hvilke økonomiske konsekvenser det gir. Rettens alternativ vil eller være skjønn eller reduksjon av erstatning i disfavør av den som har bevisbyrden (oftest saksøker).

Utmålingsmodellens forutsetninger, bergningsregler og systematikk må beskrives på en åpen måte for at retten skal kunne se hvilke forutsetninger verdi- og tapsbergrninger bygger på. Jf. Norges Takseringsforbund, Instruks for takstmenn:¹² *"[Takst-]Rapporten skal utføres slik at det er mulig for leseren å følge takstmannen i hans beregninger, beskrivelser og øvrige vurderinger."*

Hvis det kan være tvil om hvilke rentesatser, skattesatser, prisstigningstakt o.a. sentrale forutsetninger retten vil la komme til anvendelse, bør det foreligge beregninger av marginale endringer, slik at man eksempelvis lett ser konsekvensen av en prosentpoeng endring i diskonteringssats.

Prisjustering av terminvise erstatninger og fremtidige tapsposter.

Ved forskrift JD 1984-12-07 1957 til Grannel. er det fastsatt regler om justering av årlig vederlag. Når ikke annet er avtalt skal iflg. §1 "årlige vederlag [] justeres automatisk hvert 5. år." etter SSB's konsumprisindeks, med nærmere detaljer om bergningsmetode i §2. Prisjusteringsregelen er av en type som er lett å forholde seg til, og vil gjøre det mindre vesentlig å diskutere og avtale prisjustering i denne type kontrakt. Det eksisterer og har eksistert lignende deklarasjoniske regler om prisjustering andre steder i lovverket. For festekontrakter er det en regel om prisjustering hvert tiende år. Love eller forskrifter sier derimot intet om hvordan man skal beregne prisstigning for fremtidige utgifter eller tapsposter. Eiendomsmarkedet i Norge har de siste 20 årene beveget seg i sykler forskjellig fra den almene prisstigning målt med konsumprisindeksen. Noe av årsaken til dette er at eiendomspriser er svært avhengig av rentenivå og konjunkturer. Prognoser over prisutvikling på eiendom fra sakkyndig- og bransjehold har over tid hatt lav treffsikkerhet.

Dersom det er inngått avtale om terminvise erstatninger i en sak utenom Grannelova, kan dennes forskriftens metode benyttes av den som vil kreve justering av prisnivå? Det rettslige grunnlaget for tolkning av forhold knyttet til en frivillig avtale, vil være avtalen og omstendigheter ved den, samt utfyllig med

¹² Instruks for takstmenn av 18.05.1999, Norges takseringsforbund.
2006-06-18

avtaleloven, spesielt § 36. Er en terminavtale inngått for svært lang tid siden, og den hittil ikke har vært prisregulert, kunne forholdet sees på likedan som de kjente dommer Rt. 1992 s. 1387 og Rt. 1992 s. 1397 om prisjustering av festekontrakter. Her fant Høyesterett at avtalen kunne justeres etter avt. i § 36 under visse betingelser. Spørsmålet må sis å ligge utenfor erstatningsrettens regler for utmåling, ettersom en frivillig avtale må ha kommet til. Regler om justering av terminvise terminer kan dermed ikke ses som noen objektiviserende moment i reglene om utmåling i erstatningsretten.

På den annen side kan en avtale om erstatning utmålt i terminer ha en helt annen type bakgrunn enn en festekontrakt eller en menerstatning for barn. Dersom det er holdepunkter for at det totale erstatningsbeløp ble oppjustert for fremtidig prisstigning, før terminbeløp ble fastsatt, kan prisnivåjustering av terminene selvsagt ikke komme på tale. De nevnte HR- dommer kan i det minste tas til inntekt for at prisnivåjustering av en avtale om terminvise erstatninger kan være rettmessig når de rette vilkår i opprinnelig avtale og avtalens utvikling over tid gjør det urimelig etter avt. i § 36 ikke å prisjustere erstatningsterminene.

2.6 Erstatning av endrede skatter, avgifter og renter.

Full erstatning omfatter MVA for alle avgiftspliktige anskaffelser. Det skal også beregnes MVA av eget arbeid, selv når arbeid utføres uten plikt til å innbetale MVA jf. Rt. 1986 s. 463. For oppgjør av eldre skader hvor det er betalt investeringsavgift før denne loven ble opphevet, har de næringsdrivende som beregnet investeringsavgift hatt fradrag for inngående MVA. Netto utlegg uten MVA, men med tillegg av investeringsavgift vil da utgjøre full erstatning. Ved utmåling av forsikringsoppgjør bestemmer FAL § 6-1, annet ledd at erstatning til reparasjons- eller gjenanskaffelsesverdi skal utbetales selv om sikrede faktisk foretar utbedring eller gjenanskaffelse. Regelen må ses som kodifisering av gjeldende erstatningsrett, slik at kompensasjon for beregnede avgifter betales i erstatning utenfor forsikringsforhold, også når reparasjon eller gjenanskaffelse ikke finner sted. (I forsikringsforhold tar standardvilkårene forbehold om at avgifter bare dekkes etter dokumentasjon.)

Ved en stor skade i et næringsbygg vil utmåling av skaden dels skje på grunnlag av faktiske nødvendige reparasjons- og gjenanskaffelseskostnader, dels velger bedriften alternative løsninger som ikke representerer gjenoppbygging lik det som var før skade oppsto. Virkning av gjenoppbygging og nyanskaffelser kan være at også avskrivningsgrunnlagene endres, finansieringsbehov endres, og kapasitet endres, slik at man ender ut med bygg, anlegg og inntektsmuligheter som er forskjellig fra de opprinnelige. Dette kan også skje selv om det ikke var gjennomført ønskede endringer, fordi det ikke er mulig å gjenanskaffe utstyr av samme type som før, eller fordi skatte- og regnskapsregler fører til endrede grunnlag for avskrivninger og endret skatteposisjon. Ved utmålingen må man derfor korrigere slike posisjoner, både for beregning av lidt tap opp til beregningspunktet, og for fremtidig tap. Når gjenoppbygging og endrede posisjoner strekker seg over flere år, trenger man en omfattende beregning for å holde styr på alle detaljer. Her må man ta utgangspunkt i faktiske posisjoner etter skaden, men korrigere for (trekke ut)

endringer i økonomiske posisjoner som ikke er en skadefølge som har sammenheng med ansvarsgrunnlaget.

Ved beregning av tap etter differansemetoden, må det med denne bakgrunn også beregnes hvilke deler av det faktiske nye kostnads- og inntektsforløp som skyldes andre endringer enn skadefølge. Når betydelige rentekostnader oppstår som følge av en stor skade, vil rentevirkningen kunne følge over flere år.

Som følge av en større skade og gjenoppbygging kan det gjenoppført et anlegg som på grunn av skatte- og regnskapsregler får en andre avskrivningsgrunnlag og andre skattegrunnlag enn før, selv om det ikke var meningen å gjøre noen endringer. Gjenanskaffelser skal erstattes inklusive MVA, men også totalvirkningen av skatt og avgiftsendringer kan være relevant i utmålingen. Beregningen er ikke stort mer kompliserte enn et vanlig detaljert balanse- og resultatbudsjett. For et eiendomsselskap vil det ofte i praksis si at man ved hjelp av en eksisterende budsjettmodell, kan legge inn og analysere virkningen av alle de endringer i drifts, finans- og skattebudsjett som kan regnes som en følge av skaden.

2.7 Utmåling av skade ved arealsvikt, kommentar til en foreslått modell

Når skade som skal erstattes gjelder ansvar utenfor kontrakt for arealsvikt, eller tap av en del av bruksarealet, er spørsmålet om det finnes konkrete rettslig holdepunkter for hvordan en tapet i et slik tilfelle skal beregnes. Utgangspunktet er som ellers skadelidtes personlig økonomisk tap. Ser vi bort fra eventuelle engangsutgifter, er spørsmålet om verdi av arealsvikten på en enkel måte kan beregnes med utgangspunkt i verdi av hele arealet før skade oppsto. Ofte påstås ved arealsvikt en erstatning lik forholdet mellom totalareal og manglende areal. Er f.eks. 30% av arealet gått tapt, blir påstanden erstatning på 30% av verdien uten skade. Når eiendommen utgjør et kurant type salgsobjekt med høy omsetningshastighet i det aktuelle området, og leien er tilnærmet lik pr. kvm for større og mindre arealer, kan erstatning av tapt areal etter gjennomsnittlig pris pr. kvm for hele arealet tenkes å være riktig. En rekke momenter vedrørende det spesifikke objekt, som utnyttelsesmulighet før og etter skade, prisforhold på stedet, subjektive forhold hos skadelidte som planlagt fremtidig utnyttelse, faste enhetskostnader ved driften av enheten m.m. gjør at man ikke kan se bort fra utmåling på grunnlag av det vanlige stett med erstatningsmessige momenter som kan ha betydning i for å bestemme hvilke elementer i det økonomiske tap som er erstatningsbeskyttet, og følgelig skal telle med i utmålingen. Et avgjørende moment i beregningen kan man ha dersom arealet var anskaffet for utleie, og faktisk var utleid da skaden oppsto. (Vi kan tenke oss at en tredjepart har ansvar for at akkurat vår seksjon må avstå 25% av arealet til sikkerhetstiltak i bygget). Dersom leietaker etter fornyer en kontrakt med langsiktig binding til uforandret leie pr. kvm, og man også sener kan forvente at 25% av leien faller bort, kan tapet fastsettes etter regelen at tap regnes i samme forhold til totalverdien som arealtap i forhold til totalt bruksareal. Omfatter ansvaret i stedet areal i en villa med stor tomt, hvor det mangler godkjenning som boligareal fra bygningsmyndighetene for at et areal med lav takhøyde, kan tapet vurderes svært forskjellig. Er boligen kjøpt

pga. tomten, og bygget skal rives eller bygges om, er det ikke sikkert at manglende godkjenning av 30% av boligarealet har noen økonomisk betydning.

Ved omsetning etter avhendingslova av 3. juli 1992 har flere avgjørelser pekt mot bestemte beregningsmetoder for bergning av tap ved svikt i forhold til oppgitt areal. Kommer samme problemstilling opp som skadeerstatning, vil de markedsmessige vurderinger være parallelle. Med støtte en rekke underrettsdommer hevdes det av Adv. Per C. Carlsen,¹³ at arealsvik kan beregnes etter en formel hvor manglende areal verdsettes til 50% av boligens gjennomsnittlige tekniske verdi pr. kvm. Han påviser at tomtekostnad i en rekke rettsavgjørelser er trukket ut av verdigrunnlaget, og at teknisk verdi av bruksarealet må være utgangspunkt for vurderingen. Rettsavgjørelser i ulike underretter har i en rekke påviste tilfeller gitt erstatning i nærhet av den foreslåtte formel.

Prisavslag ved mangelsinnsigelse kan vurderes dels på andre grunnlag enn erstatning. For både mangel og skade er en individuell vurdering av økonomisk tap hovedregelen. Når det omtvistede beløp er svært lite, kan retten vurdere fordelene med enkle skjønnsmessige metoder opp mot en vidløftig bevisførsel, og høye prosesskostnader, og kanskje finne hjemmel for en enkel formel som representerer gjennomsnittlig verdireduksjon, dersom formelen har rimelig forankring i resultatet av flere tidligere avgjørelser. Når omtvistede beløp er betydelig i forhold til saksomkostningene, vil det være vanskeligere å forsvare avskjæring av bevis om den virkelige verdireduksjon, og retten må falle tilbake til en utmåling hvor man vurderer de enkelte rettslige momenter som kan underbygge prisreduksjon eller erstatning for arealsvikt. Som vist over kan det i erstatningsretten være grunner både full erstatning etter gjennomsnittlig kostnad pr. kvm, og ingen erstatning fordi intet reelt tap har oppstått.

2.8 Foreløpig oppsummering og veien videre

Som vist er det lang tradisjon både i praktisk rettsanvendelse og juridisk teori for å bygge resonnementer om verdi på økonomiske teorier. Nåverdimetoden er den økonomiske modell som refereres og anvendes oftest. Denne metoden samsvarer godt med Ulf Perssons funksjonelle verdibegrep og rettstradisjon.

I det neste hovedkapittel vil bruk av økonomimodeller som bevis og som hjelpemiddel i rettens arbeid bli drøftet. Det skilles mellom teoretiske økonomimodeller og simuleringsmodeller kodet for kjøring på PC. Simuleringsmodeller representerer et praktisk verktøy som letter bruken av de teoretiske økonomimodeller, og er egnet til dokumentasjon og presentasjon av resultater. Et utvalg av teoretiske verdsettingsmodeller for bedrifter utarbeidet for verdsetting ved kjøp og salg, fusjoner, kredittvurdering og eiendomstaksering etc. vil bli undersøkt, for å se om disse kan anvendes innen i den juridiske ramme for erstatningsutmåling for skade vedrørende eiendomsbedrifter og eiendom.

Den videre fremstilling vil drøfte hvilke modelltyper og alternative metoder som ut fra økonomifaglige kriterier kan gi gode resultater i arbeidet med å underbygge utmåling av økonomisk tap med de nødvendige verdsettinger. Videre vil hovedanalysen omhandle rettslige rammer for bruk av økonomiske

¹³ Adv. Per C. Carlsen, Tidsskrift for Eiendomsrett nr. 2/2006 s. 181
2006-06-18

modeller, og vil dels drøfte ulike problemer med metoder for verdsetting og hvordan modeller kan innpasses under differansemetoden.

Hovedoppgaven er å belyse problemene med verdsetting av eiendom og virksomhet, som en nødvendig del av utmålingen fra en juridisk synsvinkel, og påpeke hvordan rettsregler kan støtte en metodisk bruk av økonomimodeller ved verdsetting og utmåling.

3 Om mulig bruk av eksplisitte økonomiske modeller for verdsetting

3.1 Problemstilling og implikasjoner

Utmåling av tap ble tidligere ofte overlatt av retten til skjønn. Skjønnskommisjoner har påtatt seg taksering av både eiendom, virksomhet og omfang av skade. Før midten av siste århundre var ofte skjønnskommisjonene lite kjent med erstatningsrettens avgrensningsregler, og mange skjønn ble utført på relativt fritt grunnlag. I skjønnsprosessloven var det før 1915 overlatt til formannen som skulle være dommer å fatte alle juridiske avgjørelser.

Hagstrøm skriver ¹⁴: "Utviklingen innen personskaderetten de siste tiår viser at erstatningsutmålingen ikke baseres på et bredt skjønnsmessig generaloppgjør, men langt på vei er en funksjon av stillingstagen til en rekke enkeltspørsmål. " For utmåling av erstatning ved skade på eiendom og næringsvirksomhet er vårt spørsmål om denne funksjonen av stillingstagen til enkeltspørsmål i større grad kan eller bør innordnes et system eller en økonomisk modell som kan sikre logisk konsistens ved verdsetting og utmåling av erstatning.

Det er kjent at forsikringsselskapene i forbindelse med personskadesaker benytter omfattende it-støtte og utveksler erfaringstall og beregningsgrunnlag seg imellom. For den prosessfullmektig som en sjelden gang fører en slik sak for en privat part, kan en slik situasjon føles som betydelig *unequality of arms*

For verdsetting av eiendommer og bedrifter finnes et utvalg av økonomiske verdsettingsmodeller som, riktig brukt, trolig kan bidra til å sikre høyere kvalitet og logisk konsistens i verdsetting og utmålingsberegningene enn et fritt skjønn. Modellene kan også forbedre og lette utføring av bergninger og gi bedre dokumentasjon og presentasjon av utmålingsdata. Slike modeller utført som IT-baserte regnemodeller eller simuleringsmodeller har i en rekke tilfeller vært bruk av partene i forberedelse av saken. Jeg har ikke funnet beskrevet fra noen sak at retten på har brukt modeller aktivt i sitt eget arbeid med beregning og presentasjon av erstatningsutmåling, men vil tro det må ha forekommet. Slik bruk i forberedelse av en sak eller en dom, er like uproblematisk som å bruke tekstbehandling.

Det føles påtrengende å presisere at de økonomiske modeller som man måtte bruke for å få orden på logikken i utmålingen, på ingen måte må fortrenge erstatningsrettens regler eller kan brukes som trylleformel for lett å komme til et resultat. Tvert imot har kritikk av den relativt enkle differansemetoden vist at læren om denne ikke bringer en nærmere korrekt utmåling, uten at man i tillegg benyttet et bredt arsenal av underliggende rettsregler og godt juridisk skjønn.

¹⁴ Hagstrøm 2003, s. 518.

I de følgende avsnitt vil jeg først drøfte modellbegreper, og deretter regler knyttet til enkeltelementer ved erstatningsutmålingen som kan oppfattes som objektiviserte rettsregler, og hvor beregningsdelen av reglene kan uttrykkes en regnefunksjon,

3.2 Modellbegrepet

Modeller brukes til å beskrive økonomiske sammenhenger på sterkt forenklet numerisk form. De enkleste modelltyper beskriver et enkelt fenomen eller belyser én problemstilling ved å isolere spesielt utvalgte karakteristika. En modell for beregning av skatt under ulike forutsetninger om avskrivningssatser, kan være en slik isolert modell. Forfaller skatten etter ulike forutsetninger til ulik tid, må alle beløp neddiskonteres til et felles tidspunkt for å kunne sammenlignes. Generelt benyttes neddiskontering til å gjøre kronbeløp som forfaller til forskjellig tid sammenlignbare.

Alternativt kan en virksomhets- eller prosjektmodell beregne netto resultat og netto kapitalbehov i ulike perioder, og sammenfatte resultater, likviditetsbehov og verdiutvikling. I de fleste større virksomheter oppdateres minst årlig en slik modell som inneholder både faktiske tall for de siste tre år (eller flere), og årlige prognoser for de kommende år basert på langtidsbudsjett og prognoser for de enkelte delvirksomheter. Etter at regnskapsreglene de senere år er lagt om for børsnoterte selskaper, blir bedriftens modeller oppdatert både med bokførte verdier fra balanseregnskapet og korrigerte markedstall for alle vesentlige eiendeler og forpliktelser som pensjon og finansposter. Takseringsmodeller som verdsetter fast eiendom og eiendomsselskaper for å oppfylle nye regnskapskrav, må oppfylle noen av de samme faglige og bruksmessige krav som gjelder for en takst som skal danne grunnlag for erstatningsutmåling ved større skader. Utgangspunktet for begge er kravet til at man skal finne et mål for objektets reelle verdi på et bestemt tidspunkt. I erstatningsretten er imidlertid dette bare et av flere mulige utgangspunkt for en utmåling av erstatning forankret i et bestemt ansvarsgrunnlag. Mens regnskapet skal vise markedsverdi som et grovt korrektiv til bokførte verdier, basert på historisk kostpris, skal utmåling i en erstatningssak underbygge en rettsbeslutning om en erstatning som rettsorden skal kunne gjennomføre om nødvendig med tvangsmidler.

Retten trenger betydelig legitimitet for å kunne fastslå og besørge gjennomført en erstatningsutbetaling. Denne legitimitet ligger i et lov og regelverk med meget lang tradisjon, og med en rekke mekanismer for å sikre at ikke det beløp retten pådømmer skadevolderen som økonomisk ansvar, skal utgjøre en like stor urett som om skaden var blitt stående, uten at ansvar på idømt.

Skattemodeller, modeller for prosjektlønnsomhet og verdsettingsmodeller er noen av de mest benyttede modelltyper i bruk i private bedrifter. Slike modeller kan med større eller mindre grad av detaljrikdom være bygget for å få oversikt over konsekvenser vedrørende et prosjekt hvor det investeres kapital eller over den samlede virksomhet den kommende periode. Betalingsstrømmer for hver periode kan i den enkleste modellen være gitt som variabel input. Ulike nøkkeltall og forutsetninger legges inn som variable. Endres en eller flere

variable, inneholder modellen kjeder av regneregler, mest summeringer, som gjør det mulig å beregne konsekvenser av ulike forutsetninger.

Med en simuleringsmodell menes vanligvis en representasjon på numerisk form som egner seg for å gjøre beregninger med modellens faste regneregler og ulike forutsetninger. I dag er en simuleringsmodell vanligvis kodet i et IT-basert verktøy, eksempelvis et regneark. Et slik verktøy kan enkelt koble sammenhenger og hente aktuelle formler eller regneregler fra et funksjonsarkiv. Funksjonen "Netto nåverdi" eller NNV (engelsk NPV) finnes i alle slike beregningsverktøy, og gjør det enkelt å beregne nåverdi av en betalingsstrøm til en gitt rente. Skal man sammenligne to periodiske betalingsstrømmer; $N_1 - N_x$ og $M_1 - M_x$ er det lett å vise matematisk at beregningen vil gi samme resultat med to ulike metoder; enten ved å neddiskontere alle beløp hver for seg til et starttidspunkt og subtrahere nettobeløpene, eller ved å finne en netto likviditetsendring for hver periode, og neddiskontere nettobeløpene. Begge metoder samsvarer med den tekniske beregning som må utføres med differansemetoden for erstatningsutmåling.

Verdsettingsmodeller kan være bygget opp enkelt, nærmest bare som en koding og summering av et enkelt takstskjema. De kan også bygges ut mer omfattende, eksempelvis med en resultatdel, en balansedel og en likviditetsdel. Inntektene fra en eiendom kan være spesifisert på en linje, eller hente data fra en undermodell som beregner alle inntekter på grunnlag av en spesifisering av leiekontrakter med vilkår som er grunnlag for beregning av inntekt. Tilsvarende for lånerenter, en inputlinje for sum renter eller beregning av renter og nedbetaling på alle lån ut fra tabell over lånevilkår. For en bedrift hvor det meste av utleiekapasiteten er bundet opp med faste kontrakter, vil inntektsbudsjetteringen i det vesentlige være et spørsmål om å summere inntektsstrømmen fra den enkelte leiekontrakt.

Når retten skal ta stilling til verdi av et selskap som beskrevet, er det et krav at retten utfører en helhetlig vurdering av og veiing av kjensgjerninger og bevis i henhold til den rettsstilstand som er gjeldende på erstatningsrettens område. Ingen virksomhet er fri for risiko, og rettens første oppgave er å vurdere holdbarhet og risiko ved de fremlagte data.

I en komplisert sak med betydelig skadeomfang og følgeskader over lengre tid, kan det bli uholdbart å gjennomføre beregninger uten et godt verktøy. En vesentlig del av bruken av et arbeidet består i å ordne alle fakta, regler og data som trengs til en logisk og korrekt utmåling. En økonomisk modell utformet som en simuleringsmodellen er mulig verktøy for en slik oppgave.

Når alle data med forslag til en utmåling og underliggende verdsetting er lagt inn i en regnemodell, vil modellen kunne benyttes til å konsekvensberegne endring i enkelte forutsetninger. Dette kan fungere spesielt effektivt i en meglingssituasjon hvor partene krangler om prinsipper og forutsetninger. Ved å endre prinsipper og justere på forutsetninger kan parten straks se de økonomiske konsekvenser av foreslåtte endringer.

3.3 Rettens mulighet for egen anvendelse av modeller.

Retten har med gjeldende prosessuelle regler bare i meget begrenset adgang til å veilede partene i en sak i materielle spørsmål, partene har selv ansvar for sakens opplysning, jf. Tvml. § 86 første ledd. Bestemmelse i annet ledd om at retten skal sørge for klarhet og fullstendighet, har vært tolket og praktisert slik at retten bare unntaksvis griper inn med annet enn oppklarende spørsmål.

Ovenfor et ulike elementer i tilknytning til bruk av differansemetoden kommentert. Differansemetoden er i seg selv en enkel teoretisk modell, men saksforholdene kan gjøre beregningene omfattende og innfløkte.

Når en verdivurdering skal utarbeides med data som skal gi relevant underlag for de økonomiske verdier av en eiendom og tilknyttet drift, vil det lett bli en omfattende serie spørsmål om relevans og beregningsmetoder som skal avgjøres. (Det vises til drøfting foran om avgrensing av poster for relevans i utmålingen). Retten skal ved sin bevisbedømmelse benyttet alminnelige erfaringssetninger både når bevis mangler, og ved kontroll av kvaliteten av de fremlagte bevis. Oversatt til det språk man ville benytte for vurdering av kvaliteter ved en økonomisk beregningsmodell, kunne kravene til en verdivurdering uttrykkes med: modellen må være konsistent, og bygge på relevante økonomiske og faktiske forutsetninger. Kvalitetskravet til bevis i retten stemmer dermed godt overens med krav til anvendelige økonomiske modeller.

Tonen i forslag til ny tvistelov er at retten skal kunne utøve mer aktiv prosessstyring.

3.4 Verdsettingsmodeller som bevis, implikasjoner av rettslig og prosessmessig art.

I dette kapittel blir utvalgte verdsettingsmodeller for eiendom og selskaper presentert og vurdert opp mot rettslige krav til utmåling av erstatning. De underliggende juridiske spørsmål er hvilken rettslig relevans for utmålingen verdsettingsmodeller kan ha, betingelser for at slik materiale kan legges frem som bevis og hvilke juridiske og økonomifaglige kriterier som kan legges til grunn for valg mellom ulike modeller og takseringsmetoder.

Skadelidte har normalt bevisbyrden for dokumentasjon av tap til erstatningsutmåling.¹⁵ Resultat av en taksering eller annen verdsetting kan etter forhandlingsprinsippet hver av partene velge å legge frem muntlig direkte for retten, personlig eller ved stedfortreder, jf. tvml. § 278. Det er ikke uvanlig at det opereres med flere verdivurderinger for samme objekt.

Takstdokument og annet underlag utarbeidet "i anledning saken" kan legges frem som sakkyndigbevis, men også dokumenter utarbeidet av andre når "rettslig avhørelse" ikke kan foretas eller motparten samtykker. Når saksforholdet er komplisert krever det kontradiktoriske prinsipp at bevis er gjort kjent i forberedelsene til hovedforhandling, og at dokumentbevis er oversendt

¹⁵ Henvisning bevisbyrde tvml. .
2006-06-18

retten og motparten, jf. Tvml § 86 og NoU 2001:32 kap. 6.2: "...viktig at det skjer en klarlegging av krav, grunnlag og bevis før sak reises". Dokumenter utarbeidet av partene eller for partene i anledning saken, kan retten avvise jf. Tvml. § 197, 1. ledd.

Berettigelsen av tvml § 197, 2. ledd må sees i sammenheng med at loven av 1915 hadde til formål å forhindre vidløftiggjøring av saken og dobbel bevisføring med prosess-skrifter. I NoU 2001:23 kap. 3.10 drøftes om tiden er inne for å myke opp forbudet mot fremleggelse av utenomrettslige dokumenter, og utvalget vil "i enkelte saker åpne for et begrenset innslag av skriftlige elementer" Utvalget vil gi retten en noe utvidet valgfrihet, som i dag vurderes ut fra hensiktsmessighet, med forsvarlighet i behandlingen som et av flere vesentlige kriterium. Det påpekes også at prosessen "må tilpasses kompleksiteten" av spørsmålene. Utvalgets syn kan på dette punkt synes å stå i noe motstrid til Rt. 1996 s. 1008 hvor utenrettslig erkøring avgitt av privatengasjert sakkyndig som skulle forklare seg som vitne (jf. tvml. § 248), kunne kreves uttatt av saken, jf. tvml. §197. ... ikke ansett som hjelpedokument som etter praksis kan fremlegges uten hinder av tvml. § 197.

Det kan hefte betydelig usikkerhet med prosessen dersom innholdet i en privat sakkyndigerklæring og verdivurderinger skal kunne avvises, såfremt den ikke tilfredstiller ulovfestede kriterier til form og innhold. Det må antas at verdivurderinger om en tvistegjenstand sjelden vil bli rammet av denne begrensning i dokumentbevis. Utvalget påpeker også i NoU 2001:23 at det er ønskelig å effektivisere forberedelsene ved å ta i bruk ny teknologi, og utveksle dokumenter elektronisk.

Når kompliserte beregninger skal drøftes, vil ofte begge sider i saken utarbeide dokumentasjon for sitt syn i en verdivurdering, og bli enige om ikke å påstå avvisning av hverandres dokumentasjon. Det vil si at både når partene samtykker, og når retten oppretter en sakkyndig, vil retten kunne bli presentert for materiale i form av utskrifter fra en beregningsmodell. Selve beregningsmodellen og noe mer eller mindre tilfeldige tall skaper ingen rettsvirkning, og har liten eller ingen vekt som bevis.

Når utskrifter av takserings- eller verdsettingsmodeller presenteres som skriftlig bevis av et sakkyndig vitne oppnevnt av retten for en part, eller en part legger frem tapsberegninger underbygget med takster utført av autoriserte taksmenn, begynner slike beregninger å bli interessante for retten.

Det er opp til retten under fri bevisbedømmelse og bestemme hvilken vekt den vil legge på fremlagte bevis. En uavhengig takst utarbeidet av en sakkyndig oppnevnt av retten vil vanligvis stå sterkere som bevis enn andre vurderinger. Skriftlige utredninger utarbeidet av eller for en av partene selv i sakens anledning, kan retten avvise Jf. Tvml. §197¹⁶. En takst utarbeidet av en uavhengig takstmann eller annen sakkyndig på området (bygningsskyndig, revisor etc.), kan retten tillate brukt såfremt den er fremsatt i rett tid. Dokumenter kan likevel avvises på grunn av kravet til kontradiksjon dersom vedkommende sakkyndig ikke møter i retten.

¹⁶ Forslag til lemping av dette krav i ny tvistelov § ..
2006-06-18

Et vanlig takstskjema er en form for modell som, avhengig av hvordan det er utfyllt, vil gi mer eller mindre presise angivelser av takstens oppbygging og hvilke forutsetninger taksten bygger på. De fleste data og regneoperasjoner i en slik modell kan synes trivielle. Oftest bygger takstens data på markedsopplysninger, verdivurderinger, avkastningsberegninger skatteberegninger, og neddiskontering som helt eller delvis mangler dokumentasjon. Takster er i betydelig grad basert på takstmannens subjektive vurderinger. Disse er vanskelig kontrollerbare. Beregningsmetoder og forutsetninger fremgår sjelden i detalj av takstrapporten. Når retten finner at resultatene i en takst er usikre, vil ofte usikkerheten i større eller mindre grad gå ut over den som har bevisbyrden (oftest saksøker). Det vil altså være i hans interesse at taksten ikke bare er troverdige, men også at de er tilpasset de kriterier for avgrensning av ansvar og relevans av kostnader o.a. som er relevante saken.

I større erstatningssaker blir ofte saken delt opp slik at ansvaret avgjøres først, uten at man tar stilling til utmålingen. Utmålingen kan i neste omgang bli avgjort på ulike måter; i minnelighet, ved voldgift eller i ny rettssak. Gitt det ansvar skadelidte har for bevis av økonomisk tap, vil det nesten alltid være en fordel for skadelidte å kunne tilpasse eller i det minste justere tapsdokumentasjonen etter at retten i sin avgjørelse av ansvarsspørsmålet har gitt sin beskrivelse av ansvarsomfang og avgrensninger.

3.5 Hvilke metoder kan anvendes ved verdsetting

Mange av reglene drøftet tidligere i dette kapittel, kan være logiske elementer i en økonomiske verdsettingsmodell. De fleste av elementene har en avgrensning i tid som samsvarer med måten økonomisk aktivitet (drift) blir innplassert i en periodisk inndelt budsjett- eller verdsettingsmodell ¹⁷. Flere av reglene er ikke komplette slik de er beskrevet i rettsavgjørelser, men forutsetter implisitt at en anvender kjenner til og gjør bruk av typiske økonomi-metoder som avskrivningsregler for relevant aktivaklasse, renteberegning og neddiskontering av betalingsstrømmer, beregning av skattedifferanser ved forskyvning i skatt o.l.

Takster og andre beregninger kan brukes som bevis når kravet til kontradiksjon blir oppfylt. Når man som ledd i utmåling av skade må verdsette en eiendom eller en eiendomsbedrift, med eller uten skaden, vil det ikke kunne trekkes en konklusjon om verdi, uten å ta en rekke forutsetninger. Når det, som i denne oppgaven, forutsettes at det er knyttet en form for drift eller virksomhet til eiendommen, kan det bli mange slike forutsetninger. Taksering vil aldri resultere i en verdi som blir et objektivt begrep knyttet til eiendommen eller bedriften.¹⁸ Anvendeligheten av taksten er avhengig av de forutsetninger taksten legger til grunn for utnyttelse oa. Et av kvalitetskriteriene for en takst er nettopp at den eksplisitt spesifiserer hvilke forutsetninger den bygger på.

¹⁷ En verdsettingsmodell som tar utgangspunkt i fremtidige inntekter (eks. leiekontrakter), vil ofte har et fullt driftsbudsjett for utleie som undermodell.

¹⁸ Se Person om verdibegrepet

Takster vil følgelig kunne være relevante som bevismiddel, såfremt de oppfyller visse kvalitetskrav og bygger på akseptable forutsetninger. Også når taksten har avvik i forhold til de forutsetninger retten vil bygge på, kan retten legge vekt på taksten, og eventuelt gjøre egne korreksjoner. Dette følger av prinsippet om den frie bevisvurdering.

3.6 Kan retten selv bruke en økonomimodell til utmåling av erstatning?

Den rettslige implikasjon blir noe annerledes dersom man fortsetter at retten skal bruke en verdsettingsmodell eller budsjetter til arbeidet med selve beregningsarbeidet ved utmålingen av erstatningen. Grunnen til at man i nærings og finans bruker verdsettelsesmodeller, er primært at de er effektive verktøy til bearbeiding og presentasjon av omfattende datamengder og mange ulike relasjoner. Retten har normalt en kommunikasjons- og presentasjonsoppgave som den kan mestre med en skriftlig fremstilling. Når antall forutsetninger og regler som impliserer beregninger i oppstillingen av erstatningsutmålingen blir mange, og retten under marsjen underkaster partenes beregningsmetoder sensur ved å vise til alminnelige rettsregler, kan retten stå i "fare" for å overta eierskapet til den logiske beregningsmodell.

Dette er en velkjent mekanisme fra et annet regelstyrt område, nemlig tariff-forhandlinger. Her vil meglingsmannen skjære gjennom partenes påstander, løse opp på underliggende beregninger hos hver part, og etter hvert legge frem en "skisse" hvor megleren søker å maksimere partenes nytte innen hvert tvisteområde til en lavest mulig totalpris. Meglingsmannen låner elementer fra partenes fremlagte tilbud, men eier selv logikken i de skisser han anbefaler.

Å fastsette prinsippene for utmåling gjennom eierskap til logikken som styrer hvordan utmåling beregnes, er nettopp den oppgave retten har hatt til alle tider når det gjelder utmåling av erstatning. Det vil bli nærmere drøftet om de prinsipper som er lagt til grunn for utmåling av erstatning i sivile saker sammenlignet med prinsippene i økonomiske verdsettingsmodeller, og i tilfelle ombestemte modelltyper skiller seg ut som mer aktuelle enn andre.

Takseringen som legges til grunn for utmåling skal fortrinnsvis bare baseres på de momenter som er rettslig relevante. Spesielt må retten kunne kontrollere at forutsetningene for en takst bygger på en utnyttelsen av eiendommen som er innenfor det påregnelige. Forutsetter eksempelvis taksten uten skade en omlegging av utnyttelsen som ville kreve ny reguleringsplan eller spesielle tillatelser, må dette fremgå som forutsetning for modellens resultat, og det må om nødvendig dokumenteres at slike tillatelser var påregnelige. I en modell som spesifiserer de enkelte større betalingsstrømmer i bergningen, vil det lettere fremtre for retten hvilke momenter som er lagt til grunn for et bestemt verdianslag. Når det foreligger en beregningsmodell satt opp i et regneark (Excel eller annet regneverktøy), vil det også lett kunne gjøres alternative beregninger. Med enkle alternative beregninger, f.eks. å endre en forutsetning med 1000 kroner, eller en skattesats med et prosentpoeng, kan man lett få sjekke ut at modellen regner slik som den bør. Jo større økonomiske

konsekvenser retten skal ta stilling til, desto viktigere er det at retten forsikrer seg om at konsistente beregninger legges til grunn.

Asbjørn Kjønstad skriver om modeller til utmåling av personskadeerstatning: "En matematisk modell kan sjelden benyttes ved utmåling av erstatning ved yrkesvalghemning. Skjønn må i stor grad benyttes."¹⁹ Det er ikke vanskelig å være enig i at skjønn må benyttes. Men det står ikke nødvendigvis i motstrid til å bruke matematiske modeller. Etter at ungdomsskoleelever har fått regneark til personlig budsjett på læreplanen, er "matematiske modeller" alminneliggjort. Det vesentlige med slik modellbruk er å gjøre beregninger mer effektive, konsistente, kontrollerbare og unngå trivielle regnefeil. Dersom retten i en erstatningsutmåling med 40 års horisont skriver at "man har i en viss grad tatt hensyn til spart skatt", og ender opp med et erstatningsbeløp som slutter med fire nuller, kan det være nærliggende å frykte at det ikke ligger særlig grundige beregninger bak.

Nå finnes riktignok en viss tradisjon for å trekke slutninger på grunnlag av statistiske fremskrivningsmetoder som noen ganger blir forsøkt benyttet til å gjøre anslag om fremtidig verdi, uten at resultatet nødvendigvis blir mer pålitelig enn det skjønn Kjønstad henviser til. Slike metoder har bl.a. blitt forsøkt benyttet til verdsetting av jordbruksjord ved ekspropriasjon med utgangspunkt i teoretisk avkastningsverdi av ulike boniteter av jord.²⁰ Problemet med slike fremskrivningsmodeller anvendt på eiendom, er at de blir svært bundet opp til historisk utvikling, og ikke er velegnet til å fange opp markedets prisendringer, innovasjon og endring som følge av muligheter for ny type anvendelse av ressurser. Etter Kløfta-kjennelse har begrepet "full erstatning for økonomisk tap" fått et innhold som gjør det mindre aktuelt å beregne verdi med utgangspunkt i historisk trend både innen ekspropriasjon og erstatningsrett.

Den rettslige side av spørsmålet om å bruke modeller, dreier seg om hvilke typer modeller som kan anvendes gitt de rettslige krav til utmåling av tap. Dette spørsmålet må drøftes separat for ulike typer tapsberegning.

3.7 Tre hovedtyper av økonomiske verdsettingsmodeller

De tre hovedtypene modelltyper med noen varianter er valgt ut for å belyse hvilke egenskaper ved en modell som under gitte forutsetninger kan passe med de rettslige kravene til verdsetting i erstatningsretten. Hovedtypene er: Substansverdimodeller, Inntjeningsbasertemodeller og porteføljemodeller.

I tillegg vil jeg drøfte bruk og relevans av statistisk materiale som underlag for verdsetting og utmåling.

Ved verdsetting basert på substansverdi står de enkelte eiendelers markedsverdi i fokus. Den vanlige måten å skaffe et grunnlag er å ta utgangspunkt i virksomhetens balanse. Vurdering basert på substansverdi må

¹⁹ A. Kjønstad 2003 s. 174

²⁰ Jfr. Sætre 1976

alltid korrigeres for virkelige verdier, bla. for fysiske objekter som grunnarealer, bygg og utstyr.

Substansverdi kan bygge på ulike basisdata:

- a) Markedsverdier ved omsetning eller gjenanskaffelse basert på kunnskap om faktisk omsetning eller bransjestatistikk.
- b) Tekniske vurderinger og lokal- eller bransjekunnskap
- c) Bokførte aktiva og passiva i et selskap med justering for markedsverdier og estimering av goodwill.

Pant, tinglyste kontrakter, hefter og rettigheter knyttet til objektet være relevant for verdien. Andre kontrakter og bindinger må også vurderes. Dette er spesielt relevant under "going concern" forutsetning. Om verdsetting av et eiendoms-selskap tar utgangspunkt i bokførte verdier, vil det som regel måtte foretas omfattende justering av bokført verdi basert på markedsverdier og/eller antatt teknisk gjenanskaffelseskost. Motsatt vil en markedsmessig vurdering måtte korrigeres for kontrakter o.a. som fremgår av regnskapsmaterieell, samt vurderes opp mot lokal- og teknisk kunnskap og skjønn.

En post som nesten alltid vil skape diskusjon er Goodwill. Enten goodwill er oppført i balansen, eller det er påstand om merverdi på grunn av gunstig markedsposisjon, beliggenhet oa, vil merverdi være usikker. Goodwill vil også kunne være et tema når en eiendom skal vurderes uavhengig av eierselskapet, men med overtakelse av leieforhold. Tradisjonelt har det vært vanlig å foret et samlet skjønn over samlede over- eller underverdier på kontrakter og andre verdijusteringer i en goodwill post, uten detaljert underbygging. Når skade og ansvar er avgrenset til eiendommens verdi og mindre driftstap, har tradisjonelt skjønn basert på tekniske vurderinger stått sentralt på grunn av enkelhet.

For en forretningseiendom vil typisk bygg, maskiner og utstyr, inventar verdsettes med utgangspunkt i det høyeste av salgs og gjenanskaffelsesverdi. Tomt vurderes ut fra dagens utnyttelse med tillegg for åpenbar alternativ utnyttelse eller markedsverdi. Om det kan oppnås en tilleggsverdi utover både gjenanskaffelses og salgsverdi, ved å selge deler av eiendommen maskiner eller utstyr separat, er slik tilleggsverdi relevant. Det samme må gjelde salg av tomteareal som ikke er utnyttet.

Substansverdi for et eiendomsselskap som "going concern" kan være høyere enn bygningen vurdert isolert. Dette kan at selskapet med organisasjon, kapital og kunnskap (human-kapital), pluss gunstige markedsposisjoner (tradisjonell goodwill) er verd mer enn bare det tekniske bygg som er selskapets dominerende aktivum.

Hvor gjenanskaffelse av tilsvarende objekt er mulig, vil resultatet av de ulike metoder nevnt over, vurderes opp mot gjenanskaffelseskostnader. Disse kan både danne en øvre og en nedre grense for verdiansettelsen. Spesielt når det for eieren finnes faktorer ved objektet som er av stor betydning for han, men ikke har en økonomisk verdi, vil gjenanskaffelseskostnaden kunne sette konkrete rammer for verdivurderingen.

Verdsetting må alltid vurderes i lys av formålet med verdsettingsprosessen og omstendigheter rundt. Vanligvis vil imidlertid verdsetting av eiendom og selskaper for erstatningsutmåling avvike lite fra liknende verdsetting av aktiva eller selskap på andre rettsområder, f.eks. verdier som skal legges til grunn for utløsning av minoritetsinteresser, ulike typer booppgjør, skjevdeling av midler ved oppløsning av ekteskap m.m.

Tre grupper av modeller vil bli analysert nærmere, for å finne om de er anvendelige som ledd i verdivurdering av eiendom eller eiendomsselskap som underlag for erstatningsutmåling, og eventuelt hvilke betingelser som må være tilstede for at modellene kan tilpasses gjeldende rettsregler for utmåling av erstatning.

De tre gruppene er: ²¹

Kapitalverdimodeller (Capital asset pricing model); modell som måler verdi med utgangspunkt i prognose over fremtidig utbytte og aksjonærenes avkastningskrav.

Balansebaserte metoder basert på matematisk verdi av bokført egenkapital med korreksjoner for substansverdi (going concern verdier)

Resultat eller inntjeningsbaserte metoder basert på neddiskontering av fremtidige betalingsstrømmer.

Før drøfting av hvor egnet modellene kan være i sammenheng med utmåling, er det nødvendig å drøfte spesielt noen kriterier for å vurdere hvor anvendelige de er til dette formålet.

Den mest sentrale, egenskap modellene må være i stand til å fange opp, er at utmålingen skal ta utgangspunkt i endring i skadelidtes økonomi som følge av skaden. Modellen må kunne håndtere både subjektive virkninger innenfor en ramme bestemt av det markedet virksomheten fungerer i, og de alternative markeder (realisasjon, alternativ anvendelse) som vil skape rettslige grenseverdier for størrelsen på tapselementer.

Denne oppgaven vil være betydelig, og kreve så grad av fleksibilitet av modellen. Oppgaven er likevel ikke så ulik de vurderinger en investor gjør ved oppkjøp av hele eller deler av en virksomhet, eller vurdering av fusjon, at man kan utelukke å finne anvendelige elementer av modeller innen økonomi- og finansområdet.

Verdivurdering av en virksomhet som "going concern" er normalt av typen $1+1=3$, virksomhetens totale verdi er større enn summen av verdi av delene. Dette gjelder spesielt når en virksomhet med lønnsomhet over det normale, drar nytte av en eiendel med spesialinstallasjoner, eller kontrakter og relasjoner som gjør kombinasjonen eiendom pluss virksomhet spesielt lønnsom. Dette kan bety at flytting og gjenoppbygging på en ny lokasjon ikke vil kunne gjenskape samme lønnsomhet som før skaden, eller bare kan gjenskape den etter lang tid.

²¹ Fremstillingen av modeller basert på Boye og Dahl.
2006-06-18

Samtidig har tilknytningen til en bestemt eiendom alltid begrensninger som gjør at alternativet relokasjon eller sanering og gjenoppbygging også kan innbefatte fordeler. Modellen må derfor kunne oppfylle krav 3: periodisk bearbeiding av ulike forutsetninger for (a) lid tap frem til vurderingstidspunktet, (b) fremtidig kortsiktig tap bestemt av kontrakter og løpende drift, og (c) fremtidig langsiktige eller permanente ulemper som følge av skaden, og krav 4: verdi i en anvendelse må kunne testes mot alternative anvendelser som danner grenseverdi for maksimal reparasjon eller kompensasjon for merkostnader.

Felles for balansebaserte modeller som blir vurdert, er at de tar utgangspunkt i virksomhetens balanse på vurderingstidspunktet. Summen av egenkapitalpostene i balansen utgjør virksomhetens bokførte verdi eller matematisk verdi. I matematisk verdi er fratrasket latent skatt på midlertidige forskjeller. Matematisk verdi er sjelden særlig interessant, ettersom den er basert på historiske anskaffelseskost minus avskrivninger, og vurderinger etter aksjelov og regnskapslov skal gjøres etter forsiktighetsprinsippet.

Verdijustert egenkapital fremkommer ved å erstatte bokførte aktivaposter og gjeld til markedsverdi. Når relevant, må også latent skatt trekkes fra.

Vi har i denne oppgave undersøkt hvilke regler erstatningsretten har for verdsetting av eiendom og næringsvirksomhet som grunnlag for erstatningsutmåling, og drøftet i hvilken grad økonomiske verdsettingsmodeller kan benyttes til verdsetting innefor de regler erstatningsutmåling bygger på. prisstigning.

I erstatningsretten tar utmålingen utgangspunkt i full dekning av subjektivt økonomisk tap innenfor rammen av det fastsatte ansvarsgrunnlag. Har en udugelig advokat ansvar for at du har tap din arverett til én av hundre like leiligheter, og alle hundre ble omsatt til samme pris i uavhengige transaksjoner på samme tid, skulle man kanskje tro at en økonom som verdsetter objektet og en jurist som spesifiserer påstand om den erstatning som skal utmåles, begge vil komme til det samme resultat som markedet har bestemt. Slik er det sjelden. Det juridiske ansvar kan ha tillegg eller fradrag i forhold til objektes verdi. For en økonom finnes det knapt tol like eiendomsobjekter, og dermed er det alltid grunnlag for individuelle verdiansettelser.

Både rettslig verdsetting og økonomiske modeller må bygge på sentrale faglige vurdering av verdi og fremtidig inntekt, og benytte faglig anerkjente beregningsmetoder. Retten kan ikke legge til grunn et grovt skjønn over skattevirkning, dersom det foreligger beregningsgrunnlag og gjeldende satser for ulike skattegrunnlag. Retten kan heller ikke se bort fra risiko ved næringsvirksomhet, og må bruke en diskonteringssats for fremtidige inntekter som reflekterer både generell næringsrisiko og spesifikk bransje eller prosjektrisiko. Brudd med anerkjente beregningsmetoder kan føre til at en dom oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil.

Dersom ikke en verdsettingsmetode er åpenbart bedre eller sikrere annen, kan det være relevant å foreta verdsetting etter flere metoder.

Takster kan noen ganger være svært i utakt med markedsutviklingen. I 2005 og 2006 har Oslo kommune solgt en rekke eldre leiegårder. De er blitt taksert på forhånd, men i flere tilfeller har eiendommene blitt solgt til priser 20 - 40% over takst.

En eiendom som har fått etablert spesielt gunstige langsiktige leiekontrakter, må normalt regne med et visst frafall av leietakere som av en eller annen grunn vil komme fri en ugunstig leie. Deler av den urimelighetsvurdering som ellers er henvist til lempning, må derfor gjennomføres alt ved vurdering for påstått inntekt uten skade, som skal legges til grunn for utmåling av brutto tap. I det lange tidsperspektiv er dette opplagt. Når en eiendom har usedvanlig høy avkastning, må retten alltid regne med en viss sannsynlighet for at denne avkastningen blir redusert over tid til normalnivå. Det trengs derfor sterkere beviskraft jo lenger tid fremover man vil påstå tap for unormalt høy avkastning.

3.8 Verdsetting basert på statistikk

På hvilken måte og under hvilke betingelser kan statistikk benyttes ved verdsetting av eiendom og virksomhet? I noen tilfeller vil ansvaret i en erstatningssak kunne avhenge av om objektet på et visst tidspunkt hadde eller ikke hadde minst en bestemt verdi. Bevistema og bevisvurdering for ansvar følger den vanlige bevislære med fri bevisvurdering, hvor et faktum skal legges til grunn dersom det er overvekt av sannsynlighet for det. Se Nygaard, Hagen s. 41.

Når verdsettingen inngår i grunnlag for utmåling av erstatning, blir vurderingen knyttet til skjønn over hvilken verdi objektet mest sannsynlig har. Retten må da ta stilling til en verdi enten det lett kan observeres en markedsverdi, eller det foreliggende grunnlag er svært usikkert. Usikkerhet vil normalt gå ut over saksøker. Den vanligvis sikreste form for statistikk til bruk i verdsetting er omsetningsstatistikk fra børsen. Ved formuestap på en børsnotert aksje med god omsetning i den aktuelle periode, vil retten noen ganger kunne legge børsverdi til grunn. Er dette omstridt, må retten i så fall vurder om spesielle forhold ved markedsprisen, eller ved ansvarsgrunnlaget kan gjøre at børsverdi må korrigeres eller helt forkastes som verdigrunnlag i det aktuelle tilfellet. Det er likevel bare de færreste selskaper som er børsnotert og har en omsetningstakt som gjør at man kan finne en børsverdi som gir tilstrekkelig grunnlag for verdsetting.

Når selskapets vesentlige aktivum er omsettelig til priser som kan observeres i markedet, kan verdsettingen også skje på grunnlag av eiendelenes omsetningsverdi. Det er bare noen få typer selskaper hvor inntjeningen er så nært knyttet til selskapets aktiva, at markedspriser aktiva langt på veg bestemmer selskapets verdi. Ved siden av eiendomsselskaper kan dette også gjelde blant annet shippingselskaper og kraftselskaper. Slike selskaper er karakterisert ved en fast maksimumskapasitet (leieareal, tonn/mil fraktkapasitet, kraftproduksjon). Ved et gitt stabilt rentenivå og kjente driftskostnader pr. kapasitetenhet eller produsert enhet, vil det da være en nær relasjon mellom pris på salg av kapasiteten og objektes markedsverdi. Innenfor de nevnte

bransjer forekommer det omfattende statistikk både for salg av kapasitet eller utleie, og verdien på objektene. Det betyr at man på grunnlag av prissetting i markedet får avslørt et estimat for hvilket krav til direkteavkastning markedet setter. Med direkteavkastning menes avkastning i prosent av verdigrunnlaget, eksklusive forventet prisendring på eiendelene.

Avkastningskravet kan variere mellom bransjer og innenfor en bransje. I følge vanlig økonomisk porteføljeteori, er avkastningskravet lavere og mer stabilt for en portefølje av objekter enn for et enkelt objekt. I en periode med relativt stabilt rentenivå og stabile markedsforhold vil dermed markedsstatistikk kunne gi et godt grunnlag for verdsetting av eiendom, skip eller kraftverk også når det ikke kan observeres tilstrekkelig omsetning av sammenlignbare aksjer eller andre selskapsandeler. Eiendom i strøk med høy omsetning stiller i en særklasse, ettersom risikoen her er spesielt lav. (jfr Finansavisen 19.4.06 s. hvor det refereres til eiendomsomsetning hvor to av de største aktørene i det norske markedet, Vital Eiendom og Aberdeen Property Investors ga bud på et selskap som eide et kjøpesenter til en pris som vil gi direkteavkastning på under ca. 5,5 %).

Som konklusjon er det rimelig å hevde at uberbeidet markesstatistikk vanligvis har liten utsagnskraft alene. Statistikk er en form for systematisk innhentede erfaringdata. For eiendom viser den oftest omsetningsverdi pr. kvm leieareal for en viss type sammenlignbare bygg. Retten må forsikre seg om at statistikkens data er relevant grunnlag for verdsetting av den aktuelle type objekt. Mangler det opplysninger som kan sikre en slik sammenheng, vil statistikken måtte tillegges liten vekt.

I likhet med mange skjønnsmessige rettsregler, vil det kreves en tolking av statistikken basert på faglig skjønn og oppdaterte kunnskaper. Det kreves grundig kjennskap til markesstatistikkens bakgrunn for å kunne benytte den riktig ved verdsetting. Det er derfor betryggende om retten skaffer sakkyndig kompetanse som kan vurdere foreliggende data, og gjøre de beregninger og korreksjoner som kreves for at verdsetting av det aktuelle objekt best mulig skal bygge på tilgjengelig statistikk.

Hvilken vekt kan markedsstatistikk ha ved verdsetting for erstatningsformål? Verdibegrepet som erstatningutmålingen skal bygges på er drøftet tidligere (), Verdi er som utgangspunkt vanligvis basert på gjenanskaffelsesverdi eller markedsverdi når den kan påvises tilstrekkelig sikkert. Dersom det foreligger få andre opplysninger enn markedsstatistikk, vil relevant statistikk måtte tillegges betydelig vekt.

3.9 Foreløpig oppsummering om verdsettingsmodeller

De metoder for verdsetting som er drøftet gir fremdeles ingen fasitsvar på verdi. Det er imidlertid ingen tvil om at nåverdimetoden er den mest brukte og mest anerkjente metode både innen økonomi og rettsvesen. Metoden er i utgangspunktet enkel, men har en skjult komplikasjon i valg av rentesats. Dette temaet er grundig behandlet i norsk rett, og det er ingen ulempe om økonomer og jurister har ulik tilnærmingssåte for å finne riktig rentesats.

Substansverdimetoden er på mange måter ikke et alternativ, men et supplement til nåverdimetoden. For de enkleste tilfeller kan skade og verdi anslås for det enkelte delobjekt som inngår i en eiendom eller virksomhet. Straks noen beløp er disponible til ulik tid, må man imidlertid gjøre beløp til ulik tid sammenlignbare ved neddiskontering.

Porteføljemodeller for børsnoterte selskaper, basert på utbytteprognoser er det lite tradisjon for å bruke i Norge. Metoden faller på problemet med å estimere med tilstrekkelig sikkerhet utbytte for de kommende år.

Med den profesjonalisering som har skjedd i eiendomsbransjen, og reduksjon av rentenivå frem til 2005, er markedets krav til direkteavkastning på de beste eiendomsprospekter på et lavmål for de siste 50 år. Direkteavkastning på under 6 % er akseptert av markedet i en rekke prosjekter det siste året. Dersom retten bygger på tidligere rettspraksis for næringsinvesteringer, kan den komme til å sette avkastningskravet vesentlig høyt. Retten vil normalt være i sin fulle rett til å sensurere praksis ved verdsetting som den ikke finner i tråd med rettslige normer. Den kan imidlertid ikke sensurere forutsetninger som partene er enige om, eller som må anses som kjensgjerninger i markedet

Med den spesielle struktur i deler av eiendomsbransjen som gjør inntektsanslag på langsiktige kontrakter relativt sikre, kan verdsetting basert på nåverdimetoden gjennomføres med høy grad av sikkerhet for at verdien ikke blir satt for høyt. I tillegg kan man observere investorenes avkastningskrav ved omsetning og syndikering av selskapsandeler, og dermed få en kontroll på at verdi og nettoleieinntekter kan gi den avkastning markedet forventer.

Det vil likevel alltid kunne skje omsetning til vesentlig høyere verdier enn normal taksering og verdsettingsmodeller resultere i. Verken jussen eller økonomer kan garantere mot at verdsetting som følger de beste faglige tradisjoner kommer i utakt med markedet. Når ingen sitter med en sikker fasit, viser rettsvesenet sin fleksibilitet i form av skjønn basert på fri bevisvurdering, og kan med god samvittighet legge verdsettingsmodellene litt til side.

4 Konklusjon og refleksjoner

Mens store deler av samfunnet, inklusive domstolen tar i bruk nye IT-verktøy for å effektivisere tidkrevende operasjoner, og øke presisjonen på alle tallberegninger, er det enkelte områder hvor kunnskap vanskelig lar seg trykke inne i et program. En bedrift kan gjerne legge en serie lån inn i en modell, og få beregnet alle konsekvenser per termin for hvert lån, betale renter og avdrag ved forfall, og beregne alle normale konsekvenser av lånekontrakten. Domstolens utmåling av erstatning vil aldri skje på tilsvarende måte, og selv de beste lånemodeller er til liten nytte når lånet blir misligholdt.

Konkrete avgjørelser av retten om utmåling av erstatning, er en avgjørelsesform som har stått for kritikk i snart et århundre. Det er liten grunn til å anta vesentlige endringer i denne ordning.

Tvml § 197 som setter i dag strenge beskrankninger på fremlegging i retten av dokumentasjon utarbeidet for partene i "anledning saken." Denne regel er foreslått endret i forslag til ny Tvistelov § 24-12 (2), som i prinsippet tillater fremleggelse av slik dokumentasjon på vilkår av at den som har utarbeidet dokumentasjonen kan avhøres muntlig og at det ikke er betenkelig med henblikk på en forsvarlig opplysning av saken.

Det er altså foreslått en endring som tillater en part å få utarbeidet dokumentasjon i saken av en sakkyndig. Slik dokumentasjon må kunne omfatte bruk av modeller i forberedelsen av saken.

Om en sak tas opp til rettsmegling vil også dommeren kunne tillate partene å legge frem egne beregninger. Det gjenstår likevel at en part ikke uten motpartens samtykke kan legge frem dokumentasjon og beregninger utarbeidet av han selv til underbygging av verdier eller tapsberegninger. Nå er bevisverdien av egne beregninger i en tvist heller lav. Partene vil stå meget fritt i sin bruk av modeller i sakens forberedelse, og muligheten til at egen sakkyndig legger frem beregninger vil for de fleste trolig være tilfredstillende. Etter forslaget til ny tvistelov kan trolig dommeren også motta en regnemodell utarbeidet fra en av partene, og bruke den til alternative beregninger. Om dette er tillatt uten samtykke av motparten under dagens tvistelov er mer usikkert.

Behovet for retten til å studere nærmere datagrunnlaget og beregningsmetodikken i en verdsettingsmodell som benyttes i retten kan i gitte tilfeller tenkes meget stort. I tråd med instruksen fra Norges Taksmannsforbund, se kapittel 3.3., kan det være behov for retten å "*å følge takstmannen i hans beregninger, beskrivelser og øvrige vurderinger*," spesielt hvis beregningene ligger i en modell og ikke er åpent dokumentert..

I tilfeller hvor retten skal ta stilling til omfattende materiale ved taksering av en stor eiendom eller virksomhet, kan behovet for innsyn i prinsippene for verdsetting være betydelig. Utskrifter og presentasjoner fra en modell vill ikke gi tilnærmet samme innsyn i faktorer som påvirker verdi, som muligheten til å teste modellen med varierende forutsetninger. Profesjonalisering av eiendomsbransjen de sener år gjør at enkelte dommere i dag vil kunne stå langt fra den faglige plattform som en sakkyndig analytiker fra bransjen representerer. At den ene part bruker en omfattende modell til å produsere materiell for retten, vil kunne øke avstanden uavhengig av rettens mulighet til muntlig eksaminasjon av den privat oppnevnte sakkyndig.

Litteraturliste og kildehenvisninger

4.1 Litteratur

- Andenæs 1997 Johs. Andenæs, Statsforfatningen i Norge 8. utg. 1997
Boye og Dahl 1995 Knut Boye & Gunnar A. Dahl, Verdssettelsesmodeller i Praktisk Økonomi
 Og ledelse nr. 2/1995 s. 25 ff
Eckhoff 2001 Thorstein Eckhoff, Rettskildelære 2001
Egge 2005 Randi Egge 2005, Skjevdeling av næringsvirksomhet, Tidsskrift for Erstatningsrett nr. 3, 2005.
Engstrøm 2005 Bjørn Engstrøm, Tidsskrift for erstatningsrett , 2005
Falkanger 1997 Thor Falkanger, Fast eiendoms rettsforhold, 1997
Fleischer 1974 Fleischer, Carl August (1974) Ekspropriasjonserstatning
Giertsen 2002 Johan Giertsen, Avgrensing og verdsettelse av skjevdelingsformuen, i Festskrift til Lødrup 2002
Hager 1988 Richard Hager 1998, Vårderingsrätt.
Hagstrøm 2003 Viggo Hagstrøm, Obligasjonsrett 2003
Hov 1999 Jo Hov 1999, Rettergang I
Hov 2001 Jo Hov 1999, Rettergang II
Kjønstad 2003 Asbjørn Kjønstad 2003, Erstatningsretten i utvikling
Kolrud 1996 Helge J. Kolrud, Dommer i ekspropriasjons- og skjønnsaker 1986 - 96
Knutsen 1977 Øystein Knutsen 1977, Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett
Lødrup 1995 P. Lødrup: Lærebok i erstatningsrett, 3. utg.
Lødrup 2003 Festskrift til Lødrup 2003.
Matson et. Al 2001 Matson, Tomasgard, Vik, Verdssetting av høyteknologibedrifter, Magma nr. 4, 2001.
Nygård 2000 Nils Nygård, Skade og ansvar 2000
Nygård et.al 1986 Nils Nygård, Ole Hagen, Siri Nome: Årsak og bevis 1986
Persson 1953 Ulf Persson, Skade og verde , Lund 1953
Schlosser 1992 Corporate Finance, A Model-building Approach. 1992
Skoghøy 1998 Jens Edvin A. Skoghøy 1998, Tvistemål 2. utg. 2001 s. 675
Sætre 1976 Olav Sætre, Bruksverdien ved ekspropriasjon av landbruksareal.
Stavang 2000 Endre Stavang 2000, Naborettens forurensningsansvar.
Stavang 2004 Endre Stavang, Tidsskrift for Erstatningsrett nr. 4-2004.
Stordrange 2000 Stordrange og Lyngholt, Ekspropriasjonserstatningsloven.
Strandberg 2005 Magne Strandberg 2005, Skadelidtes hypotetiske inntektsnivå ved personskade.
Ussing 1946 H.Ussing, enkelte Kontrakter, Khvn 1946
Zhale 1976 Henrik Zahle, Om det juridiske bevis 1976
Hager 1998 Richard Hager, Vårdringsrätt 1